

Offentliggjort d. 18. marts 2017

Andelsboligforeninger – Hvordan anvendes overskydende ejendomsskat ©

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

www.v.dk

Mange andelsboligforeninger har klaget over ejendomsvurderingen og opnået at få tilbagebetalt ejendomsskat (grundskyld). Men trængslerne er ikke hermed slut.

Man kunne tro, at foreningen blot kunne betale pengene tilbage til andels-haverne skattefrit. Beboerne har jo i tidens løb har betalt den fejlagtigt opkrævede ejendomsskat over boligafgiften med beskattede midler. Så let går det imidlertid ikke.

De skattemæssige forhold påkalder sig måske særlige stor interesse efter forlydender om, at der vil blive tilbagebetalt betydelige beløb i for meget opkrævet ejendomsskat.

Mange andelsboligforeninger har på samme måde som andre skatteydere klaget over SKAT's vurderinger, der i nogle tilfælde har udløst for høje ejendomsskatter (grundskyld). Har en skatteyder fået medhold i en sådan sag, vil skatteyderen få tilbagebetalt den fejlagtigt opkrævede ejendomsskat.

Er der tale om en boligejer, der måske gennem flere år har betalt en for høj ejendomsskat vedrørende sin bolig, og hvor ejendomsskatten ikke har kunnet fradrages skattemæssigt, vil denne tilbagebetaling være skattefri for boligejeren.

Er der tale om en andelsboligforening, er det foreningen som sådan - og altså ikke den enkelte andelshaver - der er rette modtager af den tilbagebetalte ejendomsskat.

Offentliggjort d. 18. marts 2017

Det betyder videre, at en tilbagebetaling af for meget opkrævet ejendomsskat fra andelsboligforeningen til den enkelte andelshaver som udgangspunkt er skattepligtig for modtageren som udbytte fra foreningen på samme vis som eksempelvis aktieudbytte. Dette gælder, selv om forholdet jo er det, at andelshaverne har betalt den af foreningen opkrævede ejendomsskat af beskattede midler.

Denne retsstilling blev bekræftet af Skat i en sag, som Skat fik forelagt i maj 2013. Se herom artiklen fra 31. januar 2015, *Beskatning af andelshavere, når der udbetales overskydende skat til andelsforeningen*.

Endvidere tilkendegav Skat, at samme beskatning ville indtræde, hvis foreningen alternativt nedsatte boligafgiften i en periode, indtil ejendomsskatten qua den reducerede boligafgift var tilbagebetalt til andelshaverne.

Andelsboligforeningen klagede over denne del af afgørelsen til Landsskatteretten, men fik ikke medhold.

Landsskatteretten nåede i 2014 således frem til samme resultat som Skat, dvs. at en tilbagebetaling til andelshaverne gennem en nedsættelse af boligafgiften **i en periode** med et beløb svarende til den for meget betalte grundskyld ville være skattepligtig for andelshaverne. Begrundelsen var, at foreningens medlemmer ved en sådan nedsættelse af boligafgiften ville få et gode af en økonomisk værdi samtidig med, at foreningens formue ville blive reduceret.

Foreningens anvendelse af midlerne

Da Skat som 1. instans behandlede den ovenfor omtalte sag anførte Skat supplerende som en form for servicemæssig vejledende bemærkning til boligforeningen, at *"SKAT skal ikke rådgive omkring anvendelsen af det modtagne beløb; men kan oplyse, at det vil være muligt, at benytte tilbagebetalingen til f.eks. afdrag på andelsboligforeningens gæld, hvorefter huslejen evt. kan nedsættes. Det er også muligt at benytte tilbagebetalingen til eks. større vedligeholdelses- eller -renoveringsprojekter på bygningerne."*

Offentliggjort d. 18. marts 2017

Da Landsskatteretten sidenhen fik forelagt spørgsmålet om de skattemæssige konsekvenser ved en nedsættelse af boligafgiften, jf. ovenfor, anførte boligforeningen bl.a., at denne retsstilling ikke gav mening, når det realøkonomiske resultat reelt var det samme. Der var således efter foreningens opfattelse ingen reel forskel mellem **på den ene side** den situation, hvor den tilbagebetalte ejendomsskat blev brugt til en nedsættelse af boligafgiften, og **på den anden side** den situation, hvor foreningen anvendte den tilbagebetalte ejendomsskat til at indfri foreningens lån med en nedsættelse af boligafgiften til følge.

Men for det tilfælde, at Landsskatteretten stadfæstede Skat's afgørelse, dvs. at en nedsættelse af boligafgiften var skattepligtig for andelshaverne, ville boligforeningen gerne høre Landsskatterettens bemærkninger til, hvordan Skat's tilkendegivelse nærmere skulle forstås. Eller med andre ord: Hvilke krav skulle en andelsboligforening opfylde for at undgå den situation, at en nedsættelse af boligafgiften blev skattepligtig for andelshaverne.

Som følge af gældende regler for Landsrettens kompetence, havde Landsskatteretten i den pågældende sag ikke mulighed for at udtale sig om denne problemstilling.

Skatterådet har imidlertid nu fået forelagt problemstillingen i anden sag, der belyser disse forhold:

Skatterådets afgørelse af 24. januar 2017

Den pågældende sag drejede sig om en andelsboligforening, der havde fået tilbagebetalt for meget opkrævet ejendomsskat for perioden 2007 – 2014.

Foreningens grundskyld var fra 2006 til 2007 steget fra ca. 86.000 kr. årligt til ca. 308.000 kr. årligt som følge af et ændret plangrundlag og Skat's efterfølgende omvurdering. På denne baggrund vedtog generalforsamlingen i september 2007 en ekstraordinær månedlig forhøjelse af boligafgiften med 4,50 kr. pr. m² til 16 kr. pr. m² pr. måned fra og med 1.1.2008.

Offentliggjort d. 18. marts 2017

De følgende år steg grundskylden fortsat og var i 2014 på ca. 393.000 kr., hvilket efter det af foreningen oplyste var den primære årsag til at boligafgiften aktuelt var 21,06 kr. pr. m².

Efter en klagesag om omvurderingen, hvor andelsboligforeningen fik medhold, fik foreningen tilbagebetalt ca. 2,3 mio. kr. Endvidere faldt grundskylden med ca. 249.000 kr. i 2015 og var på ca. 150.000 kr. i 2016. Foreningen konkluderede på denne baggrund, at sagens udfald således samlet set væsentligt havde styrket både foreningens likviditet og den fremtidige drift.

Af sagsreferatet fremgik bl.a. videre, at likviditeten dog var god allerede før tilbagebetalingen med en positiv likviditet på ca. 2,7 mio. kr., så foreningens indestående nu var på i alt ca. 5 mio. kr. Ligeledes blev oplyst, at det nuværende realkreditlån med en restgæld på ca. 1,7 mio. kr. blev indfriet ultimo 2016.

Foreningen ønskede nu oplyst, om en påtænkt nedsættelse af boligafgiften med ca. 34 pct. til 13,85 kr. pr. m² pr. måned kunne gennemføres, uden at nogen del af nedsættelsen af boligafgiften skulle anses for skattepligtig for andelshaverne.

Til brug for overvejelserne om nedsættelse af boligafgiften havde foreningen udarbejdet et budget for 2017, der viste foreningens basisøkonomi efter en påtænkt indfrielse af det bestående realkreditlån og nedsættelse af boligafgiften, en oversigt over 4 større vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom samt et langtidsbudget, der viste en 30-årig fremskrivning af økonomien under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesoversigten skitserede, fortrinsvis lånefinansierede, vedligeholdelsesprojekter alle blev gennemført i 2017. Endelig var udarbejdet materiale, der viste den nuværende og forventede fremtidige månedlige boligafgift pr. m².

Efter foreningens opfattelse kunne låneydelsen vedrørende det fremtidige lån ifølge langtidsbudgettet dækkes uden en forhøjelse af boligafgiften. Under de givne forudsætninger var der således en begrundet forventning om, at boligafgiften, udover en stigning i takt med inflationen, kunne holdes i ro i de kommende 30 år, hvorefter andelsboligforeningen vil være gældfri og have et indestående i banken på ca. 3 mio. kr.

Offentliggjort d. 18. marts 2017

Foreningens synspunkt var herefter, at da den påtænkte **nedsættelse af boligafgiften** måtte anses for at være af **varig karakter**, var der ikke grundlag for at anse nogen del af nedsættelsen som en skattepligtig udlodning til andelshaverne.

Nedsættelse af boligafgiften

Skatterådet var enig i dette synspunkt.

I begrundelsen henviste Skatterådet til den tidligere sag på området, jf. ovenfor, med den bemærkning, at der i den tidligere sag var tale om en nedsættelse af boligafgiften *i en periode, indtil det modtagne beløb var "brugt op"*, og dermed, at nedsættelsen af boligafgiften således var direkte forbundet med tilbagebetalingen af grundskyld og hermed ikke afspejlede foreningens udgiftsniveau.

For så vidt angik herefter den konkrete sag lagde Skatterådet til grund, at nedsættelsen af boligafgiften afspejlede andelsboligforeningens omkostningsniveau på længere sigt. Skatterådet henviste herved til foreningens oplysninger og det indsendte materiale om foreningens økonomi.

Efter Skatterådets opfattelse kunne en nedsættelse af boligafgiften på denne baggrund ske uden skattemæssige konsekvenser for andelshaverne.

Med Skatterådets afgørelse har Skatterådet anvist, i hvert fald én model, for anvendelse af den overskydende ejendomsskat, der ikke grundlag for udlodningsbeskatning af andelshaverne.

Som det fremgår, havde foreningen foretaget et omfattende forarbejde i forbindelse med forelæggelse af sagen for Skatterådet, hvilket lønnede sig for foreningen.

— o —