

Lejefastsættelse ved forældre køb m.v.©

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

www.v.dk

Udlejning af boliger til en nærtstående forekommer ofte og i mange forskellige former. Et typisk eksempel er de såkaldte forældre køb, hvor forældrene eller forældrenes selskab anskaffer en ejendom med henblik på udlejning til et boligsøgende barn.

Beskatningen ved udlejning til et barn eller andre nærtstående personer spiller almindeligvis en betydelig rolle for økonomien i projektet. Centralt for beskatningen er fastsættelsen af den leje, som barnet som lejer skal betale for boligen, og som skal beskattes hos forældrene som udlejer. Nedenfor omtales principperne for fastsættelsen af leje i forskellige situationer.

For udlejning til et familiemedlem, f.eks. et barn, gælder som udgangspunkt samme regler som for udlejning til en fremmed.

Både de lejeretlige regler om lejeaftalen og de skatteretlige regler for udlejningsforholdet anvendes således som udgangspunkt også for udlejning til et familiemedlem.

Skattemæssigt anses udlejning af fast ejendom som udgangspunkt som en erhvervsmæssig virksomhed, og udlejerens kan derfor som udgangspunkt vælge at anvende virksomhedsskatteordningen ved opgørelsen og beskatningen af indkomst fra virksomheden. Dette gælder, uanset om udlejerens allerede tidligere har etableret en virksomhed med udlejning af fast ejendom, eller om eksempelvis en forældre købsbolig er den første og eneste bolig, som forældrene udlejer.

Offentliggjort d. 21. april 2018 på Vidensportalen V.dk

De skatteretlige regler om driftsregnskabet for den udlejede ejendom har tidligere været omtalt i disse spalter, herunder bl.a. den 11. juli 2015. **Indtægterne** ved udlejning af en bolig omfatter den leje, som lejerens skal betale for at bruge boligen. Udlejeren skal beskattes af denne husleje. Samtidig har udlejeren skattemæssig fradragsret for de **driftsudgifter**, der er forbundet med udlejningen, samt for renteudgifter vedrørende ejendommen.

For så vidt der er tale om en andelsbolig, er retsstillingen uklar. I en afgørelse fra 2016 afviste Landsskatteretten fradragsret for et skattemæssigt underskud ved drift af en andelsbolig, dels med henvisning til, at der ikke var tale om erhvervsmæssig virksomhed, da driften gav underskud og måtte forventes fortsat at give underskud, og dels med henvisning til, at der var tale om fremleje. Om selve den omstændighed, at der er tale om fremleje, i sig selv udelukker fradrag for underskud i en kortere periode er uklart.

Den skattemæssige leje

Ved opgørelsen af det skattemæssige driftsresultat for udlejningsejendommen har lejens størrelse i sagens natur afgørende betydning.

Der er for så vidt ikke noget til hinder for, at udlejer og lejer aftaler, at lejerne kun skal betale en meget beskeden eller måske slet ingen leje. Eksempelvis kan forældre således frit aftale med barnet, at barnet slet ikke skal betale en leje. Men dette gælder ikke skattemæssigt, jf. nedenfor.

Skattemæssigt stiller sagen sig anderledes. Ved opgørelsen af det skattepligtige driftsresultat ved udlejning af en bolig til et familiemedlem skal udlejeren som udgangspunkt beskattes af en leje, der svarer til markedslejen for boligen. Dette gælder, uanset hvad lejer og udlejer måtte have aftalt om størrelsen af den faktiske leje. Denne beskatning blev tiltrådt af Højesteret i 2003. Det betyder videre, at har udlejeren og lejerens aftalt en leje, der er lavere end markedslejen, vil udlejeren blive beskattet af en leje, som udlejeren rent faktisk ikke modtager, dvs. en fiktiv leje.

Offentliggjort d. 21. april 2018 på Vidensportalen V.dk

Har boligen været udlejet ved en almindelig lejekontrakt på opsigelsesvilkår, har barnet i denne situation skattemæssigt modtaget en gave svarende til forskellen mellem markedslejen og den faktiske betalte leje. Overstiger forskellen mellem markedslejen og den faktiske betalte leje grænsen for afgiftsfri gaver mellem forældre og børn, der i 2018 er på 64.300 kr., skal der betales gaveafgift af det overskydende beløb.

Der kan således blive tale om beskatning af en fiktiv leje hos forældrene og samtidig gaveafgift af en del af denne fiktive leje hos barnet.

Sagen kompliceres yderligere af, at de skattemæssige regler om fastsættelse af lejen ved udlejning til et familiemedlem ikke altid er sammenfaldende med de skattemæssige regler for lejefastsættelsen ved udlejning til en fremmed.

Personligt drevet udlejningsvirksomhed

Er der tale om udlejning af en personligt ejet ejerlejlighed, villa eller anden særskilt matrikuleret bolig, skal udlejeren – i overensstemmelse med det skattemæssige udgangspunkt – beskattes af markedslejen. Markedslejen kan som udgangspunkt ikke overstige den leje, som lovligt kan opkræves for boligen efter lejelovgivningens regler. I lejelovgivningen er fastsat regler, der sætter et loft over, hvad en udlejer kan kræve i leje for en bolig.

Ved den skatteretlige lejefastsættelse tages der i disse tilfælde hensyn til de lejeretlige regler, således at der skattemæssigt ikke fastsættes en højere leje, end den leje, der lovligt kan opkræves efter lejelovgivningens regler om den maksimale leje, herunder reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Er der tale om udlejning til et familiemedlem af én enkelt lejlighed i en udlejningsejendom med flere (uudstykkede) lejemål ejet af udlejet, skal udlejer som udgangspunkt ligeledes beskattes af markedslejen for den pågældende bolig. Aftales en anden og lavere leje for denne lejlighed end for resten af lejlighederne i udlejningsejendommen, kræves i sagens natur særligt gode argumenter for at overbevise Skat om, at også lejen for netop denne lejlighed svarer til markedslejen.

Offentliggjort d. 21. april 2018 på Vidensportalen V.dk

Bebor udlejeren selv en sådan lejlighed i en større udlejningsejendom, kan udlejeren normalt ikke nøjes med at lade sig beskatte af, hvad der må anses som den lovlige leje efter de lejeretlige regler, men vil efter praksis kunne beskattes af en højere udlejningsværdi som den skattepligtige egenleje. Denne praksis ses imidlertid ikke udstrakt til lejligheder, der udlejes til et familiemedlem.

Boliger ejet af hovedaktionærselskab

Ejes boligen af et selskab og udlejes boligen til et af hovedaktionærens familiemedlemmer, er opgørelsen af den skattemæssige lejeindtægt mere kompliceret.

Den leje, som selskabet skal beskattes af, skal også her som udgangspunkt fastsættes til markedslejen som ovenfor beskrevet.

Men beskatningen stopper ikke her. Udover beskatningen af selskabet af en markedsleje, vil det således kunne komme på tale at beskatte hovedaktionæren efter de særlige, skærpede hovedaktionærregler, der gælder for boliger, som et selskab stiller til rådighed for en hovedaktionær eller ledende medarbejdere. Baggrunden for disse skærpede regler, at det gennem denne konstruktion i en række tilfælde havde vist sig muligt at opnå utilsigtede skattemæssige fordele.

Lejen opgøres efter disse regler - i meget grove træk - som 5 pct. af boligens værdi, fastsat efter særlige regler, med tillæg af 1 pct. af den del af ejendommens værdi, opgjort efter reglerne for beregning af ejendomsværdiskat, der ikke overstiger 3.040.000 kr. og 3 pct. af resten. I nogle tilfælde vil den leje, der kan beregnes efter de skærpede regler for hovedaktionærer m.v., væsentligt overstige den leje, som boligen vil kunne indbringe på det fri marked, dvs. markedslejen.

I skattepraksis og domstolspraksis er endvidere fastslået, at disse skærpede regler også kan anvendes i mange, men dog ikke i alle, tilfælde, hvor et selskab udlejer en bolig til hovedaktionærens nærtstående. Det typiske anvendelsesområde for denne regel er tilfælde, hvor et selskab udlejer en ejerlejlighed til hovedaktionærens barn. Til grund for

Offentliggjort d. 21. april 2018 på Vidensportalen V.dk

beskatningen i disse tilfælde ligger det synspunkt, at hovedaktionæren qua sin indflydelse på selskabet som netop hovedaktionær har opnået rådighed over boligen.

De skattemæssige konsekvenser ved udlejningen er herefter, at hovedaktionæren skal beskattes personligt af en leje opgjort efter de skærpede regler med fradrag af den leje, som barnet rent faktisk har betalt til selskabet. Selskabet skal beskattes af markedslejen for boligen.

Den omstændighed, at lejen opgjort efter de skærpede regler for hovedaktionærer overstiger den maksimale leje, der kan opgøres efter de lejeretlige regler, er efter praksis ikke til hinder for at beskatte hovedaktionæren efter de skærpede regler.

Bolig i udlejningsejendomme med flere lejemål

Efter Landsskatterettens praksis, senest udtrykt i en afgørelse fra Landsskatteretten fra 21. marts 2018, som netop er offentliggjort, finder de skærpede beskatningsregler for hovedaktionærer også anvendelse, hvor en hovedaktionær bebor en lejlighed i en større (ikke udstykket) udlejningsejendom.

Til forskel fra tilfælde, hvor selskabet udlejer en særskilt matrikuleret ejendom, typisk en ejerlejlighed, og hvor opgørelsen af "boligens værdi" opgøres som en procentdel af værdien derfor for så vidt er uproblematisk, foreligger der for lejemål i ikke-udstykkede udlejningsejendomme med flere lejemål ikke en værdi for den enkelte lejlighed.

Landsskatteretten har for sådanne tilfælde fastslået, at værdien af den enkelte lejlighed i relation til de skærpede regler skal opgøres som den relative andel af den offentlige vurdering for ejendommen som helhed.

Landsskatteretten har endvidere fastslået, at det også for sådanne lejemål er uden betydning, hvad der må anses som den maksimale leje for boligen efter de lejeretlige regler. Dette indebærer, at den skattemæssige leje for en hovedaktionær for en lejlighed i en større udlejningsejendom ejet af hovedaktionærens eget selskab udmærket kan være

Offentliggjort d. 21. april 2018 på Vidensportalen V.dk

væsentligt højere end for resten af lejlighederne i samme ejendom ved udlejning til fremmede.

Man kan endelig rejse spørgsmålet, om de skærpede regler skal anvendes i tilfælde, hvor en lejlighed i en udlejningsejendom med flere lejemål også skal anvendes i tilfælde, hvor selskabet udlejer en sådan lejlighed til hovedaktionærens barn. Det ligger ikke fjernt at antage, at en sådan beskatning kan komme på tale.

Udlejning til forældre

For udlejning til forældre kan anvendes særlige regler, hvis forældrenes bolig ligger i tilknytning til en bolig, som barnet selv bebor. Disse særlige regler er omtalt i disse spalter den 4. februar 2017.

Underhold i eget hjem

Har man voksne, nære familiemedlemmer boende i eget hjem, f.eks. forældre eller voksne børn, skal man som udgangspunkt ikke beskattes af nogen leje eller for den sags skyld af værdien af fri kost, som ydes til familiemedlemmet. Dette gælder, uanset om man lægger hus til sine forældre eller til et barn, der ikke ønsker at forlade reden, selv om barnet måske har rundet de 50, og vel for længst kunne eller måske burde have etableret egen bopæl.

— O —