Offentliggjort d. 3. april 2010

Når selskabet køber et sommerhus, udløser dette en skærpet beskatning af ejere og undertiden også af visse medarbejdere ©

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

Spørgsmål

Hej Tommy

Jeg har læst din artikel fra den 4/11 2006 "Ferie i arbejdsgiverens sommerhus" og blev meget chokeret.

Jeg har et lille firma (ApS med 2 ansatte, mig og min kone). Jeg er konsulent og har gennem årene arbejdet hårdt og sparet penge op i virksomheden.

For 1 1/2 år siden valgte virksomheden at investere i et hus langt oppe i Sverige (Lofsdalen, ca. 940 km fra Kbh). Det er et skisportsområde, hvor et udlejningsfirma står for udlejningen hele året undtagen 2 uger om året (uge 7 & 8), hvor vi selv lejer det. Det bliver stort set ikke lejet ud uden for ski-sports sæsonen, da der ikke er mange turister i området, når der ikke er sne.

Det er købt som ren investering i virksomheden, men ifølge artiklen fra den 4/11 2006 kan det jo blive en ekstrem dyr investering for os som private, når den kun er lejet ud 10-12 uger om året. Huset har kostet ca. 2 mio. DKK. Der bliver 1 gang om året indsendt til det svenske udlejningsfirma en seddel, hvor vi skal skrive, hvilke uger vi ikke vil leje ud, og den bliver underskrevet.

Offentliggjort d. 3. april 2010

Det ville også være svært at sige, at vi selv aldrig kommer der, da vi laver noget vedligeholdelse de 2 uger om året, hvor vi er der.

Hvad skal jeg gøre? Er det ok at beholde uden at blive beskattet privat, eller skal jeg hurtigst muligt skille mig af med huset?

Venlig hilsen
M.M.

Svar

Den omstændighed, at Deres selskab ejer en skihytte, som De har rådighed over, er utvivlsomt et forhold, som kan give anledning til visse skattemæssige problemstillinger.

Det skatteretlige udgangspunkt er her, at stiller en arbejdsgiver et gode til rådighed for en medarbejder til privat benyttelse, skal medarbejderen beskattes af værdien af rådigheden over dette gode. Der vil altså som udgangspunkt blive tale om personalegodebeskatning af værdien af denne rådighed. Dette gælder, uanset om godet består i rådighed over en bil (fri bil), et multimedie, et personalesommerhus eller andet.

Er man ansat på en arbejdsplads med 100 medarbejdere, der på skift kan få adgang til at benytte virksomhedens personalesommerhus, giver det normalt ikke anledning til vanskeligheder at få fastslået, hvornår den enkelte medarbejder har rådighed over dette sommerhus.

Der er endvidere i loven fastsat nærmere regler om opgørelsen af værdien af rådigheden over sommerhuset. Værdien er størst i højsæsonen. Værdien fastsættes således til 1/2 pct. pr. uge af den offentlige vurdering pr. 1. oktober året før rådighedsåret for hver af ugerne 22-34 og 1/4 pct. for hver af årets øvrige uger. For udenlandske ejendomme gælder der særlige regler for opgørelse af selve ejendommens værdi.

For en særlig gruppe af medarbejdere er der imidlertid fastsat andre og **skærpede regler** for, hvornår de kan anses at have privat rådighed over virksomhedens aktiver. Det drejer

sig nærmere om ansatte direktører og andre medarbejdere med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform. Hovedaktionærer eller hovedanpartshavere, der er ansat i selskabet, vil altid være omfattet af de skærpede regler.

Er en skatteyder omfattet af denne persongruppe, anses skatteyderen som udgangspunkt for at have sommerboligen til rådighed hele året. Med de ovennævnte procentregler for opgørelse af værdien af rådigheden over sommerboligen er det klart, at rådighed over en sommerbolig kan udløse et ganske voldsomt skattesmæk.

Hvor sommerboligen er delvist udlejet, opstår spørgsmålet, i hvilket omfang der er grundlag for at beskatte den ansatte direktør m.v. af rådighed over sommerboligen. Dette spørgsmål blev behandlet af domstolene i en sag, hvor Højesteret traf afgørelse i september 2009.

Sagen drejede sig om et anpartsselskab, der i 2001 havde købt en hotellejlighed i et større hotelkompleks. Af skødet vedrørende lejligheden fremgik bl.a., at lejligheden var pålagt hotelpligt, og selskabet var således forpligtet til at stille lejligheden til rådighed til udlejning til hotel- og restaurationsformål. Videre fremgik, at ejerforeningen, som selskabet havde pligt til at være medlem af, på vegne af medlemmerne indgik en samlet aftale om udlejning af medlemmernes i alt 75 lejligheder. En sådan aftale havde ejerforeningen indgået med Danske Feriecentre A/S, siden Danland A/S. Ved købet tiltrådte det købende selskab denne aftale.

Af udlejningsaftalen med Danske Feriecentre A/S fremgik bl.a., at den enkelte hotelejerlejlighedsejer var berettiget til selv at benytte sin lejlighed i de perioder, hvor den ikke var udlejet, samt i øvrigt efter aftale med Danske Feriecentre A/S, dog højest 3 uger i højsæsonen og på intet tidspunkt i et sådant omfang, at lejligheden ikke længere måtte anses for at være drevet som hotel.

Lejligheden i nærværende sag havde stedse været "tilmeldt til udlejning", og der var under skattesagen enighed mellem parterne om, at hovedanpartshaveren ikke havde benyttet lejligheden overhovedet.

Offentliggjort d. 3. april 2010

Uanset aftalen med Danske Feriecentre A/S tilkendegav Højesteret, at hovedanpartshaveren skulle beskattes af værdi af fri sommerbolig vedrørende lejligheden i samtlige perioder, hvor lejligheden ikke var udlejet.

Det må altså konstateres, at de nugældende regler er meget vidtgående i henseende til beskatning af bl.a. en hovedanpartshaver.

Jeg har ikke kendskab til de nærmere vilkår for denne aftale, som De har indgået med det svenske udlejningsfirma. Men er der eksempelvis optaget en bestemmelse i aftalen om, at De kan anvende skihytten i de perioder, hvor skihytten rent faktisk ikke er udlejet, må dommen fra Højesteret antages at medføre, at De skal beskattes af rådighed over hytten for alle de perioder, hvor hytten ikke er udlejet – og dermed altså i realiteten for størstedelen af året.

Mit råd til Dem vil være, at De indhenter en sagkyndig vurdering af, hvilken beskatning, De må påregne på grundlag af bl.a. de aftaler om rådighed over skihytten, som De aktuelt har indgået med det svenske udlejningsfirma. De vil så få et klarere billede af, hvor De står, og hvordan De bør disponere fremover.

Men som udgangspunkt skal De – som allerede anført – regne med, at de nugældende regler er meget vidtgående i henseende til beskatning af bl.a. ansatte hovedanpartshavere.

——— 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