

Offentliggjort d. 22. december 2012

Familiebeskatning - Renteudgifter og ejendoms- værdiskat af ejerboligen ved skilsmisse ©

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

www.v.dk

Krisen på boligmarkedet har medført, at fraskilte par efter skilsmisse i en del tilfælde står tilbage med den fælles bolig, som ikke kan sælges – og heller ikke kan overtages af den ene ægtefælle. Skattepraksis gør heller ikke livet nemmere for de fraskilte par. I denne artikel omtales behandlingen af renteudgifter og ejendomsskatter i tilfælde, hvor ejendommen ejes af begge ægtefæller i sameje.

Håndteringen af en fælles ejerbolig er et af de tilbagevendende spørgsmål ved separation og skilsmisse.

Den økonomiske situation i almindelighed og krisen på boligmarkedet i særdeleshed har også på dette område skabt en problematisk situation.

Dette gælder særligt, hvor ejendommen ejes af begge ægtefæller i sameje, typisk på den måde, at hver ægtefælle ejer 50 pct. af ejendommen. Kan ejendommen ikke sælges til en fremmed, og har den ene ægtefælle ikke mulighed for at overtage den anden ægtefælles andel af ejendommen, står de fraskilte ægtefæller tilbage med et fælles problem, som de almindeligvis helst havde været foruden.

En ny afgørelse fra Skatterådet offentliggjort her i december måned 2012 belyser nogle af de skattemæssige konsekvenser, når fraskilte ægtefæller beholder en fælles bolig i sameje mellem ægtefællerne.

Offentliggjort d. 22. december 2012

Fradragsret for renteudgifter

Et af de spørgsmål, der ofte melder sig, er spørgsmålet om fradragsret for renteudgifter på boliglånene.

Meget ofte er situationen den, at begge ægtefæller har underskrevet på lånene i ejendommen og altså i forhold til kreditforening eller bank begge er skyldnere på lånene. Og ofte er situationen videre den, at begge ægtefæller overfor kreditforening eller bank hæfter solidarisk for den fulde gæld. Det betyder, at hvis den ene ægtefæller ophører med at betale renter og eventuelle afdrag på gælden, kan långiveren kræve pengene hos den anden ægtefælle.

Ejer ægtefællerne boligen i lige sameje, dvs. med 50 pct. til hver af ægtefællerne, er udgangspunktet, at hver af ægtefællerne *i det indbyrdes forhold* skal betale 50 pct. af gælden og tilsvarende 50 pct. af renteudgifterne. SKAT anfører fejlagtigt, at såfremt begge ægtefæller hæfter for gælden, gælder samme princip. Sidstnævnte er ikke nødvendigvis korrekt, idet det ses, at den ene ægtefælle optager et lån, mens den anden ægtefælle hæfter som kautionist.

Fortsætter hver af de fraskilte ægtefæller nu med at betale egen andel af renteudgifterne, dvs. 50 pct., har hver ægtefælle som udgangspunkt fradragsret for de betalte renteudgifter på helt sædvanligvis vis. Fradraget for renteudgifterne fordeles med andre ord som udgangspunkt med 50 pct. til hver.

Er situationen derimod den, at kun den ene ægtefælle betaler boligudgifterne, herunder de fulde renteudgifter, kunne man umiddelbart forestille sig, at den betalende ægtefælle samtidig får det fulde fradrag for renteudgifterne. Dette er imidlertid ikke tilfældet.

Højesteret har i 2004 fastslået, at også i en sådan situation er udgangspunktet, at fradraget for renteudgifterne skal fordeles ligeligt mellem ægtefællerne. Det betyder, at selv om f.eks. manden vælger at betale samtlige renteudgifter på den fælles boliggyld, opnår hustruen fradragsret for 50 pct. af renteudgifterne. Manden har i stedet et krav mod hustruen, og må altså forsøge at inddrive hustruens andel af udgifterne hos hende.

Offentliggjort d. 22. december 2012

Kun hvis ægtefællerne i det indbyrdes forhold har aftalt et andet delingsforhold end 50/50 for boliggælden, forskydes rentefradragsretten tilsvarende. Har parterne f.eks. i forbindelse med skilsmissen aftalt, at manden skal overtage hele boliggælden, opnår manden fradragsret for samtlige renteudgifter på boliggælden. Dette kan komme på tale, selv om bank eller kreditforening ikke vil godkende, at manden overtager gælden og dermed bliver eneskyldner. I praksis kan den knude eksempelvis løses derved, at hustruen fortsætter som selvskyldnerkautionist over for banken. Men selv om dette ikke er tilfældet, kan ægtefællerne som allerede nævnt aftale med skattemæssig virkning, at det fremadrettet er manden, der i ægtefællernes indbyrdes forhold skal betale hele gælden og dermed får fradragsret for alle renterne.

Som en yderligere undtagelse har skattevæsenet i praksis anerkendt, at den ene ægtefælle kan opnå det fulde rentefradrag, hvis den anden ægtefælle er insolvent og altså ikke kan betale renteudgifterne.

Der kan undertiden dukke uventede skattemæssige konsekvenser op ved en omfordeling af gælden: Såfremt eksempelvis manden overtager hele gælden og dermed frigør hustruen for hendes halvdel af gælden, uden nogen form for modydelse, og dette ikke sker som led i bodelingen, er udgangspunktet, at hustruen skal gavebeskattes af fordelingen ved at blive frigjort for gælden, dvs. beskattes som almindelig indkomst ved denne frigørelse for gælden.

Ejendomsværdiskat og udlejning

En anden tilbagevendende problemstilling er spørgsmålet om, i hvilket omfang ægtefællerne skal betale ejendomsværdiskat vedrørende boligen.

Forlader begge ægtefæller ejerboligen, og står ejerboligen herefter tom, skal hver ægtefælle som udgangspunkt fortsat betale ejendomsværdiskat af boligen. Pligten til at betale ejendomsværdiskat ophører således som udgangspunkt først, når ejendommen i sin helhed sælges eller udlejes.

Offentliggjort d. 22. december 2012

Bliver den ene ægtefælle boende i den fælles bolig, har den anden ægtefælle så at sige overladt rådigheden over sin andel af ejendommen til den første ægtefælle. Spørgsmålet om de skattemæssige konsekvenser i en sådan situation har været fremme flere gange i praksis. Der må her sondres mellem, om den første ægtefælle bebor ejendommen forud for eller efter bodelingen.

For perioden *frem til bodelingen* har Landsskatteretten fastslået, at den ægtefælle, der har overladt rådigheden over sin andel af ejendommen til den anden ægtefælle, skal svare ejendomsværdiskat af vedkommendes egen andel af ejendommen. Beskatningen er således som udgangspunkt uændret i perioden frem til bodelingen. Skattevæsenet har tidligere været inde på det synspunkt, at den fraflyttede ægtefælle skal beskattes af en fiktiv leje vedrørende "udlejningen" til den ægtefælle, der forbliver boende i ejendommen. Men dette synspunkt er imidlertid blevet afvist af Landsskatteretten.

Noget andet er, at det antages, at parterne skal stilles, som om den ægtefælle, der bebor den fælles bolig, har betalt af boligen. De ægtefælleskifteretlige og de skatteretlige regler fører altså her hver sin vej.

For perioden *efter bodelingen* betragter skattevæsenet forholdet som et udlejningsforhold, hvor den ægtefælle, der bebor ejendommen, anses som lejer, medens den fraflyttede ægtefælle anses som udlejer. Forholdet betragtes altså på samme måde, som eksempelvis i de såkaldte forældre køb, hvor forældre køber og udlejer en bolig til et barn.

Det betyder, at den fraflyttede ægtefælle skal beskattes af en fiktiv leje af vedkommendes andel af ejendommen. Samtidig kan ægtefællen fratække vedkommendes andel af omkostningerne ved driften af ejendommen samt renteudgifter af vedkommendes andel af boliggeden. Da udlejning af fast ejendom eller en del af en fast ejendom anses som erhvervsmæssig virksomhed i skattemæssig forstand, kan den fraflyttede ægtefælle anvende virksomhedsskatteordningen ved opgørelsen af indkomsten fra ejendommen.

Offentliggjort d. 22. december 2012

En konkret sag

Ægtefællerne i en sådan sag har for nylig forespurgt til de skattemæssige konsekvenser i denne situation. Der var her tale om et fraskilt par, som fortsat ejede den tidligere fælles bolig i sameje, og hvor begge ægtefæller fortsat var skyldnere på de lån, der var optaget i ejendommen. Efter parrets skilsmisse havde det ikke vist sig muligt at afhænde den tidligere fælles bolig til tredjemand. Det havde heller ikke været muligt for manden at overtage huset i sin helhed – ifølge det oplyste på grund af ”de faldende huspriser og restgælden i huset”. Boligen var herefter blevet udlejet i mere end ét år, men lejeren var nu flyttet, og det havde ikke været muligt at genudleje boligen. De tidligere ægtefæller havde på den baggrund overvejet den model, at manden flyttede ind i boligen med sin nye familie, indtil et salg var muligt enten til en fremmed eller til manden, og på det vilkår, at hustruen ikke skulle betale til omkostningerne ved huset. Manden skulle derfor bl.a. betale samtlige renteudgifter på boliglånet.

Parterne forespurgte på denne baggrund til, om manden ”*kunne overtage samtlige rentefradrag for ejendommen*”.

Men det blev afvist af Skatterådet. Begrundelsen var, at de tidligere ægtefæller fortsat ejede ejendommen i sameje, og at begge ægtefæller var skyldnere i forhold til de lån, der var optaget i ejendommen. Hver part havde derfor fortsat fradragsret for hver deres andel af renteudgifterne på lånene.

Skatterådet udtalte videre, at hustruen skulle beskattes af en fiktiv leje af hendes andel af ejendommen svarende til markedslejen. Hun ville samtidig have fradragsret for hendes andel af driftsomkostninger, vedligeholdelsesudgifter m.v.

For mandens vedkommende skulle han svare ejendomsværdiskat som hidtil vedrørende hans andel af ejendommen. Vedrørende hustruens andel af ejendommen tilkendegav Skatterådet, at hvis manden og hustruen aftalte, at manden kun skulle betale en *mindre leje* end markedslejen for hustruens andel af ejendommen, måtte forskelsbeløbet anses som en gave fra hustruen til manden. Denne gave ville være skattepligtig som personlig indkomst for manden, og var således i værste fald skattepligtig med op til højeste marginale skattesats.

Offentliggjort d. 22. december 2012

De nu fraskilte ægtefæller måtte således konstatere, at der ikke var meget hjælp at hente hos skattevæsenet til at tackle den – givet – vanskelige situation, som de tidligere ægtefæller stod med hensyn til den tidligere fælles bolig.

———— O ————