

Rådighed over selskabets sommerhus[©]

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

www.v.dk

Hovedaktionærer, der har fået stillet bil, bolig, båd eller sommerhus til rådighed af eget selskab, er omfattet af nogle særlige og skærpede skatteregler. Selv om reglerne nu har eksisteret i en årrække, er hovedaktionærer ikke altid opmærksomme på den vidtrækkende beskatning. Det kan i nogle tilfælde føre frem til en helt uventet og meget stor skattebillet.

Med skattereformen fra 1993 blev indført det nuværende princip om beskatning af rådigheden over biler, sommerhuse m.v., som en arbejdsgiver stiller til rådighed for virksomhedens ansatte til privat brug.

De ændrede regler betød, at beskatningen ikke længere afhang af medarbejderens faktiske brug af personalegodet, f.eks. en firmabil.

I stedet er beskatningen siden skattereformen blev foretaget på grundlag af den *blotte rådighed* over personalegodet. Denne beskatningsform medfører, at selv om medarbejderen f.eks. kun anvender en firmabil en enkelt gang om året til private formål eller måske slet ikke, skal medarbejderen som udgangspunkt beskattes af den fri rådighed over bilen gennem hele året.

Direktører og hovedaktionærer

Skattereformen fra 1993 har lige snart 20-års jubilæum, og reglerne om beskatning af personalegoder har siden dengang været gennem lovmøllen talrige gange.

Offentliggjort d. 29. juni 2013

Blandt andet blev reglerne således skærpet i 2000 for ansatte direktører og andre medarbejdere med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform, der får stillet sommerhus, bolig eller lystbåd til rådighed. Det samme gælder for hovedaktionærer, der får stillet sommerhus, bolig eller lystbåd til rådighed som udbytte fra selskabet.

Har en ansat direktør eller hovedaktionær således fået stillet sommerhus eller lystbåd til rådighed, anses den pågældende således som udgangspunkt at have rådighed over sommerhuset eller lystbåden året rundt. Den blotte mulighed for en direktør eller hovedaktionær for at benytte et sommerhus eller en lystbåd tilhørende selskabet vil i den forbindelse i mange tilfælde være tilstrækkeligt til at udløse beskatning. Når beskatningen af den fri rådighed samtidig foretages med en given procentsats af sommerhusets eller lystbådens værdi pr. uge – for sommerhuse med ½ pct. af ejendomsværdien pr. uge og for lystbåde med 2 pct. af bådens anskaffelsessum pr. uge – kan der blive tale om en meget voldsom beskatning hen over året.

De skærpede regler for direktører og hovedaktionærer omfattede endvidere en udvidet beskatning af værdien af helårsboliger, som direktøren eller hovedaktionæren får stillet til rådighed. Værdien af en fri helårsbolig fastsættes således for disse persongrupper som en procentsats af boligens værdi – og denne værdi kan afvige betydeligt fra markedsløjen for boligen, bl.a. i tilfælde, hvor der er tale om større, eksklusive boliger.

Rådighed over selskabets sommerhus

Et af de områder, hvor beskatningen af ansatte direktører og hovedaktionærer i visse tilfælde har givet anledning til uventede skattemæssige konsekvenser, er de situationer, hvor typisk en ansat hovedaktionær er blevet beskattet af rådighed over selskabets sommerhus.

Der har her foreligget sager, hvor hovedaktionæren ikke har haft i tankerne og end mindre har brugt selskabets sommerhus, men hvor skattevæsenet alligevel har beskattet hovedaktionæren af rådigheden over sommerhuset og da med en betragtelig efterbeskatning til følge.

Offentliggjort d. 29. juni 2013

Eksempelvis kan nævnes en sag fra 2011, hvor en hovedaktionær blev rådighedsbeskattet vedrørende selskabets sommerhus i den periode, hvor sommerhuset blev renoveret som følge af slidtage ved udlejning gennem sommerhusbureau.

Sommerhuset var ejet af et ejendomsselskab, der drev virksomhed med opførelse og handel med sommerhuse. Ejendomsselskabet opførte i gennemsnit 5 – 6 fritidshuse om året til videresalg, men det var sædvanligt, at selskabet lå inde med et antal fritidshuse i størrelsesordenen 1 – 12, som endnu ikke var solgt.

Det pågældende sommerhus, som gav anledning til rådighedsbeskatning, var opført i 1992 med henblik på udlejning og videresalg, men det havde vist sig vanskeligt at sælge, og sommerhuset havde derfor i alle årene været udlejet gennem et udlejningsbureau, herunder i 20½ uge pr. år i 2005 og 2006. Bureauet havde til brug for sagen oplyst, at bureauet havde haft rådighed over huset i hele 2005 bortset fra i alt 11 dage og hele 2006, bortset fra i alt 39 dage. De perioder, hvor bureauet ikke havde disponeret over huset, var efter det oplyste blevet anvendt til renovering af huset som følge af slidtage forvoldt ved udlejningen gennem bureauet. Hovedaktionærens helårsbolig lå ca. 15 km. fra sommerhuset, og han havde derudover eget sommerhus i området.

Hovedaktionæren blev for de to år, 2005 og 2006, hvor skattevæsenet havde rejst sag, beskattet af værdien af rådigheden over sommerhuset de resterende 31,5 uger i de to år. Efter skattevæsenets opfattelse havde selskabet nemlig stillet sommerhuset til rådighed for hovedaktionæren i denne periode.

Denne beskatning blev siden fastholdt af Vestre Landsret. Landsretten lagde her til grund, alt i overensstemmelse med hidtidig praksis på området, at selskabets ejerskab ikke i sig selv kunne anses for tilstrækkeligt til beskatning. Det afgørende for rådighedsbeskatning var, om sommerboligen efter en konkret vurdering, kunne anses for at være stillet til hovedaktionærens rådighed til privat brug.

Vedrørende dette forhold henviste landsretten således til, at hovedaktionæren var ene-ejer af og direktør i ejendomsselskabet, der ikke havde nogen ansatte, at selskabets ved-

Offentliggjort d. 29. juni 2013

tægtsbestemte formål var at drive byggeri, handel og i forbindelse hermed stående virksomhed, at selskabet i de omhandlede indkomstår ikke i øvrigt drev virksomhed med udlejning af sommerhuse, og at selskabet købte sommerhuset i 2000 og først solgte dette i 2009 efter Landsskatterettens kendelse i sagen.

Videre henviste landsretten til, at sommerhuset blev udlejet gennem bureau, men at selskabet – og dermed hovedaktionæren - efter aftalen med bureauet havde ret til selv at benytte sommerhuset i et nærmere beskrevet omfang. Endelig bemærkede landsretten, at hovedaktionæren måtte sidestilles med ejendomsselskabet, at der var ikke andre i selskabet end ham, der faktisk kunne udnytte retten til eget brug, og videre, at ejendomsselskabet ikke tog skridt til anden udnyttelse, og at der heller ikke blev givet afkald på retten til egen brug.

Så der var ikke meget at gøre for hovedaktionæren andet end at betale skatten af yderligere de yderligere ca. 260.000 kr., som skattevæsenet havde opgjort værdien af rådighed til. Altså en skat, der var udløst udelukkende som følge af, at direktøren havde mulighed for at benytte sommerhuset. Om han rent faktisk havde benyttet sommerhuset var ikke afgørende.

En ny sag om rådighed over sommerhus

Problemstillingen om beskatning af en hovedaktionærs rådighed over selskabets sommerhus har på ny været fremme i en sag, som skattevæsenet netop har offentliggjort.

Her var der tale om et sommerhus, som selskabet havde købt med henblik på nedrivning og nyopførelse af et helårshus til videresalg. Projektet blev imidlertid aldrig sat i værk, og selskabet havde i tre år ikke disponeret på anden vis over sommerhuset. Efter hovedaktionærens forklaring var huset i meget dårlig stand, da der bl.a. var skimmelsvamp, utætte afløbsforhold og en mangelfuld el-installation.

Uanset disse forhold skulle hovedanpartshaveren efter skattevæsenets opfattelse beskattes af rådighed over det pågældende sommerhus, og denne beskatning blev siden fastholdt af Landsskatteretten.

Offentliggjort d. 29. juni 2013

Ved Retten i Roskilde fik hovedanpartshaveren derimod medhold i, at der ikke var grundlag for beskatning af hovedanpartshaveren i en situation som den foreliggende.

Efter en indgående vurdering af en række konkrete forhold i sagen, herunder selskabets dokumenterede planer for opførelse og videresalg af et nyt sommerhus samt det oplyste om den dårlige stand af det eksisterende hus, fandt Retten nemlig at måtte konkludere, at selskabet købte sommerhuset med henblik på nybyggeri og videresalg - og dermed i selskabets interesse som investeringsprojekt. Denne situation adskilte sig efter Rettens opfattelse væsentligt fra en række tidligere afgørelser på området, hvor selskaber - uden at det havde nogen sammenhæng med selskabets formål og virksomhed i øvrigt - havde købt sommerboliger til udlejning.

På denne baggrund nåede Retten frem til, at det pågældende sommerhus ikke var stillet til rådighed for hovedanpartshaveren private brug.

At selskabet siden opgav ejendomsprojektet som følge af udefrakommende omstændigheder grundet den globale finanskriser kunne efter Rettens opfattelse ikke føre til frem til beskatning, selv om hovedanpartshaveren derefter som den eneste kunne råde over sommerhuset. Retten bemærkede i denne forbindelse, at skattevæsenet ikke havde sat spørgsmålstegn ved hovedanpartshaverens oplysninger om, at han ikke havde gjort brug af huset.

Sommerhus i selskabsregi

Retten i Roskildes dom bekræfter reglen om, at beskatning af en hovedaktionær af værdien af rådighed over selskabets sommerhus forudsætter, at sommerhuset efter en konkret vurdering kan anses at være stillet til hovedaktionærens rådighed til privat brug.

Men der har traditionelt været meget langt mellem de sager, hvor en hovedaktionær får medhold i, at han ikke skal beskattes af værdien af rådighed over selskabets sommerhus, når sommerhuset ikke er disponeret til anden side.

Offentliggjort d. 29. juni 2013

Praksis viser således bl.a., at selv om selskabets sommerhus er udlejet gennem bureau kan det være endog meget vanskeligt at undgå rådighedsbeskatning i de perioder, hvor det ikke har været muligt at opnå udlejning.

Det fremgår også af praksis, at den omstændighed, at et sommerhus er i dårlig stand, som udgangspunkt ikke i sig selv vil udelukke rådighedsbeskatning af hovedaktionæren. Eksempelvis offentliggjorde skattevæsenet for blot knap to måneder siden en afgørelse, hvor en hovedaktionær blev beskattet af værdien af rådighed over en sommerbolig i Spanien, selv om det stod klart, at ejendommen som følge af manglende vedligeholdelse og hærværk reelt ikke var beboelig.

Det er derfor en god ide at overveje nærmere, om køb af sommerhus skal ske i personligt regi frem for i et selskab, hvor dette er muligt.

————— O —————