

Offentliggjort d. 22. oktober 2016

Bolig i selskabets udlejningsejendom ©

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

www.v.dk

Hovedaktionærer, der får stillet en bolig til rådighed af selskabet, skal beskattes efter særlige, skærpede regler. Reglerne gælder også, når selskabet stiller en lejlighed til rådighed i en udlejningsejendom, der ikke er udstykket i ejerlejligheder. Men her kan beregningsreglerne føre frem til en mere moderat beskatning.

I 2000 vedtog Folketinget særlige, skærpede regler om beskatningen af helårsboliger, som en arbejdsgiver stiller til rådighed for direktører og andre ledende medarbejdere samt hovedaktionærer.

De skærpede regler blev vedtaget, efter at det i en TV-dokumentar var blevet afdækket, hvordan millionvillaer i whiskey-bæltet blev købt af et aktieselskab og herefter stillet til rådighed for hovedaktionærer til en yderst lempelig beskatning. Med denne konstruktion var det således muligt - i øvrigt på fuld lovlig vis - at etablere sig i en liebhaverbolig til en samlet beskatning, der var markant lavere, end hvis aktionæren selv havde købt den samme bolig for private midler.

Ganske vist betalte hovedaktionæren markedslejen til selskabet, men en villa i millionklassen kan ikke udlejes på vilkår, der giver selskabet et rimeligt afkast af investeringen. Et selskab må derfor antages ikke at ville købe eller opføre en millionvilla til andre end hovedaktionæren.

*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*

Offentliggjort d. 22. oktober 2016

Med Folketingets indgreb i 2000 blev skattereglerne om fri bolig herefter skærpet for hovedaktionærer m.v., således at beskatningen tog udgangspunkt i de omkostninger, der ville foreligge, hvis aktionæren selv ejede boligen. Formålet var - som det blev sagt i lovforslaget herom - at sikre en mere ensartet og rimelig beskatning af denne persongruppe.

Selv om reglerne var møntet på de særlige liebhaverboliger, gælder reglerne som udgangspunkt for alle tilfælde, hvor et selskab stiller en bolig til rådighed for aktionæren. Reglerne gælder således også i tilfælde, hvor boligen er en 2-værelseslejlighed i et ydmygt kvarter.

Reglerne gælder ligeledes i tilfælde, hvor selskabet stiller boligen til rådighed for hovedaktionærens "nærtstående", f.eks. et barn. Forældrekøb i selskabsregi vil derfor udløse beskatning efter de skærpede regler.

Beregningsreglerne

De skærpede regler er udformet efter samme principper som skattereglerne for fri bil, således at beskatningen foretages på et beskatningsgrundlag (værdi af den fri bolig) opgjort efter særlige, skematiske regler:

Værdien opgøres som udgangspunkt som 5 pct. af den aktuelle offentlige vurdering for boligen. Den herved fremkomne værdi forhøjes med et beløb svarende til den ejendomsværdiskat, der skulle have været betalt, hvis hovedaktionæren havde ejet ejendommen personligt.

Den samlede værdi beskattes hos hovedaktionæren som personlig indkomst, dvs. med samme skattesats som f.eks. lønindkomst, og dermed med op til højeste marginale beskatning. Dette gælder, selv om hovedaktionæren ikke hæver en løn i selskabet, men alene hæver udbytte, der som udgangspunkt beskattes som aktieindkomst og dermed med en lavere skattesats.

Offentliggjort d. 22. oktober 2016

Beskatningen gennemføres, uanset om hovedaktionæren rent faktisk betaler en leje til selskabet, som svarer til markedslejen for boligen. Betaler hovedaktionæren f.eks. en markedsleje på 15.000 kr. pr. måned for boligen, svarende til en årlig leje på 180.000 kr., men udgør beskatningsgrundlaget efter de skematiske regler f.eks. 25.000 kr. pr. måned, svarende til en årlig leje på 300.000 kr., skal hovedaktionæren beskattes af differencen på 120.000 kr., selv om der er betalt en leje svarende til markedslejen. Og, som nævnt, med samme skattesats som f.eks. lønindkomst, og dermed med op til højeste marginale beskatning.

Bolig i en udlejningsejendom

I praksis har været rejst spørgsmål om, hvordan beskatningen efter de skematiske regler skal foretages, hvis hovedaktionæren får stillet en bolig til rådighed i en udlejningsejendom, hvor lejlighederne ikke er udstykket i ejerlejligheder.

I disse tilfælde foreligger der jo ikke en offentlig vurdering for den enkelte lejlighed, som umiddelbart kan danne grundlag for beregningen af værdi af fri bolig, men kun en vurdering for ejendommen som helhed.

Landsskatterettens praksis

Landsskatteretten traf i marts og juni 2015 afgørelse vedrørende denne problemstilling i to sager i samme sagskompleks, hvor to familiemedlemmer hver især havde bolig i en udlejningsejendom ejet af familiens selskab. Familiemedlemmerne var med andre ord hovedaktionærer i det selskab, som ejede ejendommen.

Familiemedlemmerne havde hver især betalt en leje til selskabet, som efter deres opfattelse svarede til markedslejen for de respektive lejligheder, som de beboede. I den første sag, som Landsskatteretten afgjorde i marts 2015, havde familiemedlemmet betalt ca. 50.000 kr. i leje om året.

SKAT havde på sin side foretaget en vurdering af, hvad de enkelte lejligheder ville have kostet, hvis de havde været udstykket til ejerlejligheder. På denne baggrund havde

Offentliggjort d. 22. oktober 2016

SKAT herefter beregnet en værdi af fri bolig efter de skærpede regler. Denne beregning førte i sagen fra marts 2015 frem til, at familiemedlemmet skulle beskattes af yderligere gennemsnitligt ca. 100.000 kr. i hvert af de 3 indkomstår, som sagerne drejede sig om.

Efter familiens opfattelse var der ikke grundlag for at beregne en yderligere skattepligtig værdi af rådigheden over boligerne efter de skærpede regler for hovedaktionærer. Familien påklagede derfor sagen til Landsskatteretten.

Landsskatteretten konkluderede i denne sag for det første, at en hovedaktionær også i disse tilfælde skal beskattes efter de særlige regler for hovedaktionærer om opgørelsen af værdi af fri bolig efter skematiske regler.

Landsskatteretten konstaterede dernæst, at da værdien ved den skematiske beregningsmetode førte frem til et højere beløb end markedslejen, skulle skatteyderen beskattes efter den skematiske beregningsmetode med udgangspunkt i den offentlige vurdering.

Landsskatteretten forkastede dog SKAT's synspunkt om, at beregningsgrundlaget kunne fastsættes som SKAT's vurdering af den pågældende lejlighed, svarende til den vurdering, der skulle have været foretaget, hvis lejligheden skulle have været vurderet og registreret som en selvstændig lejlighed.

Landsskatteretten beregnede herefter værdien af fri bolig på baggrund af et beregningsgrundlag opgjort som en forholdsmæssig andel af vurderingen for den samlede udlejningsejendom, og hvor den forholdsmæssige andel blev opgjort som arealet af den bolig, som hovedaktionæren havde fået stillet til rådighed, set i forhold til udlejningsejendommens samlede areal.

På dette grundlag blev værdien af fri bolig i sagen fra marts 2015 opgjort til ca. 75.000 kr. på årsbasis for hvert af de tre indkomstår. Da familiemedlemmet, som allerede nævnt, havde betalt en leje i størrelsesordenen 50.000 kr. årligt til selskabet, endte sagen ud med en meget beskeden yderligere beskatning af en indkomst på ca. 25.000 kr. om året – i stedet for de 100.000 kr. årligt, som SKAT var nået frem til.

Offentliggjort d. 22. oktober 2016

Landsskatterettens afgørelser fra august 2016

I august 2016 traf Landsskatteretten afgørelser i et lignende sagskompleks, hvor 4 hovedaktionærer fra samme familie havde bolig i selskabets udlejningsejendom. Ved Landsskatteretten blev de 4 sager afgjort efter samme principper som de 2 sager fra 2015.

Også i disse sager førte den ændrede beregningsmetode frem til en markant nedsættelse af den skattepligtige værdi af fri bolig.

Bemærkninger

Med Landsskatterettens afgørelser i de nu 6 sager fra 2015 og 2016 synes at være dannet en administrativ praksis for opgørelse af beregningsgrundlaget for udstykkede lejligheder i større udlejningsejendomme. Den beskrevne praksis er dog indtil videre ikke blevet omtalt i SKAT's egen vejledning på området.

Afgørelserne fører frem til en relativt gunstig lejefastsættelse efter de skematiske regler for tilfælde som det foreliggende, hvor værdien af beboelseslokaliteten opgjort som en relativ andel af udlejningsejendommens samlede areal typisk vil være mindre, end hvad en særskilt vurdering af de samme beboelseslokaliteter vil andrage under forudsætning af, at beboelseslokaliteterne var en ejerlejlighed.

— o —