

Offentliggjort d. 21. marts 2017

Andelsboligforening - overskydende ejendomsskat - nedsættelse af boligafgift – SKM2017.90.SR ©

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

www.v.dk

Skatterådet anerkendte ved et bindende svar af 24/1 2017, ref. i SKM2017.90.SR, at en andelsboligforenings nedsættelse af boligafgiften efter modtagelse af overskydende ejendomsskat ikke skulle anses som en skattepligtig udlodning for andelshaverne, da nedsættelsen afspejlede foreningens omkostningsniveau på længere sigt.

Skatterådets bindende svar af 24/1 2017, ref. i SKM2017.90.SR, drejer sig om de skatteretlige implikationer ved en andelsboligforenings anvendelse af ekstraordinært erhvervede midler i form af en større tilbagebetaling af overskydende ejendomsskat efter en vurderingssag.

Problemstillingen har tidligere været fremme i sagen afgjort ved Landsskatterettens kendelse af 17/6 2014, ref. i SKM2014.613.LSR, omtalt i JUS 2014/37. Men denne afgørelse efterlod en meget væsentlig problemstilling hængende i luften, nemlig om de skattemæssige konsekvenser for medlemskredsen ved en indirekte tilbagebetaling qua nedsættelse af boligafgiften, eksempelvis efter hel eller delvis indfrielse af boligforeningens gæld.

I den pågældende sag havde en andelsboligforening anmodet om bindende svar på, dels om en udlodning af den for meget betalte grundskyld til medlemskredsen ville være skattepligtig for det enkelte medlem, og dels og i bekræftende fald, om dette tillige gjaldt, hvis foreningen alternativt nedsatte den månedlige boligafgift i en periode.

SKAT meddelte ved et bindende svar af 6/5 2013 som **svaret på foreningens første spørgsmål**, at beløb betalt fra foreningen til andelshaverne måtte anses som skattepligtig

Offentliggjort d. 21. marts 2017

tigt udbytte efter ligningslovens § 16 A, stk. 1 og 2, og videre, at der ikke sås at være noget grundlag for at fritage udbetalingen for beskatning.

Som svar på foreningens andet spørgsmål meddelte SKAT, at tilbagebetalingen ville være skattepligtig for medlemmerne, uanset om tilbagebetalingen fandt sted ”i form af kontanter eller i form af nedsættelse af boligafgiften i en periode, indtil det modtagne beløb er brugt op”.

I tilknytning til besvarelsen af foreningens andet spørgsmål oplyste SKAT herefter, at: ”SKAT skal ikke rådgive omkring anvendelsen af det modtagne beløb; men kan oplyse, at det vil være muligt, at benytte tilbagebetalingen til f.eks. afdrag på andelsboligforeningens gæld, hvorefter huslejen evt. kan nedsættes. Det er også muligt at benytte tilbagebetalingen til eks. større vedligeholdelses- eller renoveringsprojekter på bygningerne.”

Boligforeningen indbragte SKAT’s besvarelse af foreningens **andet spørgsmål for Landsskatteretten** - dvs. at tilbagebetalingen ville være skattepligtig for medlemmerne, uanset at tilbagebetalingen fandt sted i form af en nedsættelse af boligafgiften i en periode.

Ved kendelsen af 17/6 2014, ref. i SKM2014.613.LSR, meddelte Landsskatteretten som svar på boligforeningens andet spørgsmål, at da foreningens medlemmer ville få et gode af en økonomisk værdi, hvis boligafgiften blev nedsat i en periode med et beløb svarende til den for meget betalte grundskyld, og da dette samtidig medførte en nedsættelse af foreningens formue, ville der være tale om udlodning, der var skattepligtig for andelshaverne.

Om en eventuel, ikke-henførbar tilbagebetaling i form af gældsafvikling eller større vedligeholdelsesarbejder tilkendegav Landsskatteretten herefter, at ”Landsskatteretten som klageinstans træffer afgørelse om de spørgsmål, der har været forelagt SKAT til bedømmelse. Landsskatteretten tager derfor ikke særskilt stilling til de situationer, der er nævnt i klagen af 4. juli 2013, men ikke omfattet af de stillede spørgsmål.”

Offentliggjort d. 21. marts 2017

SKM2017.90.SR

En lignende sag forelå i sagen afgjort ved Skatterådets bindende svar, ref. i SKM2017.90.SR, hvor en andelsboligforening i 2015 og 2016 fik ialt 2,3 mio. kr. tilbagebetalt i overskydende ejendomsskat for 2007 – 2014 inkl. renter.

Baggrunden for sagen var, at foreningens grundskyld steg fra ca. 86.000 kr. årligt i 2006 til ca. 308.000 kr. årligt i 2007 som følge af et ændret plangrundlag og efterfølgende omvurdering. På denne baggrund vedtog generalforsamlingen i september 2007 en ekstraordinær månedlig forhøjelse af boligafgiften på 39 pct. med 4,50 kr. pr. m² til 16 kr. pr. m² pr. måned fra og med 1.1.2008.

De følgende år steg grundskylden fortsat og androg i 2014 ca. 393.000 kr., hvilket efter det af foreningen oplyste var den primære årsag til at boligafgiften aktuelt var 21,06 kr. pr. m².

Efter en klagesag om omvurderingen, hvor andelsboligforeningen fik medhold, fik foreningen, som allerede nævnt, tilbagebetalt ca. 2,3 mio. kr. Endvidere faldt grundskylden med ca. 249.000 kr. i 2015 og var på ca. 150.000 kr. i 2016. Foreningen konkluderede på denne baggrund, at sagens udfald således samlet set væsentligt havde styrket både foreningens likviditet og den fremtidige drift.

Af sagsreferatet fremgik videre bl.a., at likviditeten dog var god allerede før tilbagebetalingen med en positiv likviditet på ca. 2,7 mio. kr., primært tilvejebragt ved salg af andele i 2004 og 2012, så foreningens indestående var nu på i alt ca. 5 mio. kr. Et eksisterende realkreditlån havde en restgæld på ca. 1,7 mio. kr.

Foreningen ønskede nu oplyst, om en påtænkt nedsættelse af boligafgiften med ca. 34 pct. til 13,85 kr. pr. m² pr. måned kunne gennemføres, uden at nogen del af nedsættelsen af boligafgiften skulle anses for skattepligtig for andelshaverne.

Til brug for overvejelserne om nedsættelse af boligafgiften havde foreningen udarbejdet et budget for 2017, der viste foreningens basisøkonomi efter en påtænkt indfrielse af det bestående realkreditlån og nedsættelse af boligafgiften, en vedligeholdelsesplan for for-

Offentliggjort d. 21. marts 2017

eningens ejendom, samt et langtidsbudget, der viste en 30-årig fremskrivning af økonomien under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen skitserede, fortrinsvis lånefinansierede, vedligeholdelsesprojekter alle blev gennemført i 2017. Endelig var udarbejdet materiale, der viste den nuværende og forventede fremtidige månedlige boligafgift pr. m².

Efter foreningens opfattelse kunne låneydelsen vedrørende det fremtidige lån ifølge langtidsbudgettet dækkes uden en forhøjelse af boligafgiften. Under de givne forudsætninger var der således en begrundet forventning om, at boligafgiften, udover stigning i takt med inflationen, kunne holdes i ro i de kommende 30 år, hvorefter andelsboligforeningen vil være gældfri, og have et indestående i banken på ca. 3 mio. kr.

Foreningens synspunkt var herefter, at da den påtænkte nedsættelse af boligafgiften måtte anses for at være af varig karakter, var der ikke grundlag for at anse nogen del af nedsættelsen som en skattepligtig udlodning til andelshaverne.

Skatterådets afgørelse

Skatterådet, der tiltrådte SKAT's indstilling og begrundelse, var enig i dette synspunkt.

I begrundelsen henviste Skatterådet til sagen ref. i SKM2014.613.LSR med den bemærkning, at der i denne sag var tale om en nedsættelse af boligafgiften i en periode, indtil det modtagne beløb var "brugt op", og videre, at nedsættelsen af boligafgiften således var direkte forbundet med tilbagebetalingen af grundskyld og hermed ikke afspejlede foreningens udgiftsniveau.

For så vidt angik herefter den konkrete sag lagde Skatterådet på baggrund af andelsboligforeningens oplysninger og det indsendte materiale om foreningens økonomi til grund, at nedsættelsen af boligafgiften i den konkrete sag på længere sigt afspejlede andelsboligforeningens omkostningsniveau.

På denne baggrund kunne nedsættelsen af boligafgiften efter Skatterådets opfattelse ske uden skattemæssige konsekvenser for andelshaverne.

Offentliggjort d. 21. marts 2017

Med Skatterådets afgørelse har Skatterådet anvist i hvert fald én model for anvendelse af den overskydende ejendomsskat, der ikke giver grundlag for udlodningsbeskatning af andelshaverne.

Som det fremgår, var der øjensynligt foretaget et omfattende forarbejde til anmodningen om det bindende svar, hvilket da også lønnede sig for foreningen.

Det har muligvis spillet en vis rolle, at foreningen var velkonsolideret, og at en nedsættelse af boligafgiften således ikke var direkte henførbart til tilbagebetalingen af den overskydende ejendomsskat. Og endelig, og som det måske vigtigste, at nedsættelsen af boligafgiften ikke medførte en dertil svarende reduktion af foreningens formue.

— o —