

Offentliggjort den 25. juni 2024 på hjemmesiden V.dk

Skat er med på ferie i arbejdsgiverens sommerhus[©]

*Advokat (L) Bodil Christiansen,
Advokatfirmaet Tommy V. Christiansens Efterflg.*

Cand. jur. et merc.(R) Tommy V. Christiansen

www.V.dk

Ferie i arbejdsgiverens sommerhus kan måske blive en dyr affære. Stiller arbejdsgiveren sommerhuset til rådighed på lempelige vilkår, er der kontant afregning hos Skattestyrelsen.

Beskatningen afhænger af ejendomsvurderingen og påvirkes derfor af uroen omkring de ny ejendomsvurderinger.

Personalegoder, som en arbejdsgiver stiller til rådighed for den ansatte, skal beskattes på samme måde som anden lønindkomst. Der er tale om skattepligtig, personlig indkomst, som efter omstændighederne er belagt med højeste marginale beskatning.

Værdien af personalegodet – og dermed det beløb, der skal beskattes – skal som udgangspunkt fastsættes til den værdi, som det måtte antages at koste den ansatte at købe det pågældende gode i almindelig fri handel.

For visse personalegoder er fastsat særlige, standardiserede regler om beskatningen af den ansatte. Værdien af sådanne personalegoder udmåles efter faste satser - og altså ikke efter, hvad det koster at anskaffe netop dette gode i almindelig handel og vandel.

For flere større personalegoder er beskatningen kædet sammen med en beskatning af personalegodet på grundlag af et rådighedskriterium.

Offentliggjort den 25. juni 2024 på hjemmesiden V.dk

Der sker altså beskatning af rådigheden over personalegodet i stedet for beskatning af den ansattes faktiske brug af godet. Beskatningen er således den samme, uanset om den ansatte gør brug af personalegodet eller ej. Et praktisk eksempel på denne form for beskatning er beskatning af rådighed over en bil, som en arbejdsgiver stiller til fri disposition for en ansat.

Fri rådighed over sommerhus

Et velkendt personalegode er muligheden for at anvende arbejdsgiverens sommerhus på lempelige vilkår - dvs. mod en reduceret leje eller måske helt gratis.

Spændvidden er ganske stor. Der kan både være tale om deciderede personalesommerhuse, som arbejdsgiveren har anskaffet med det ene formål at stille huset til rådighed for medarbejderstaben. Og der kan være tale om enkeltstående udlån af arbejdsgiverens private sommerhus til virksomhedens eneste og betroede medarbejder.

I alle tilfælde vil en medarbejders rådighed over arbejdsgiverens sommerhus være omfattet af skattereglerne om fri rådighed over sommerbolig.

Beskatning af fri sommerbolig

Stiller en arbejdsgiver en sommerbolig til rådighed for en ansat, og betaler den ansatte ikke fuldt vederlag herfor, foreligger der et skattepligtigt personalegode.

Efter lovens hovedregel om beskatning af personalegoder skulle der i en sådan situation ske beskatning af den rabat, som medarbejderens opnår i forhold til markedslejen for det pågældende sommerhus i lejeperioden. Var markedslejen for benyttelse af sommerhuset i uge 30 f.eks. 10.000 kr./ uge, men lejer medarbejderen sommerhuset i uge 30 for 4.000 kr., skulle medarbejderen efter hovedreglen beskattes af 6.000 kr., svarende til fordelen ved at leje huset af arbejdsgiveren.

For sommerboliger er der imidlertid fastsat særregler om opgørelse af ”markedslejen”, således at lejen for rådigheden over sommerhuset opgøres som en bestemt, men sæsonafhængig, procentdel af sommerhusets værdi.

Offentliggjort den 25. juni 2024 på hjemmesiden V.dk

Sæsonafhængige satser

Værdien af rådigheden opgøres for hver af ugerne 22-34 til 1/2 pct. pr. uge af sommerhusets ejendomsværdi pr. 1. januar i året før rådighedsåret. Er der ikke fastsat en ejendomsværdi, opgøres værdien til 1/2 pct. af ejendommens handelsværdi pr. 1. januar i året før rådighedsåret.

Har man rådighed over sommerhuset uden for højsæsonen, dvs. forud for uge 22 – 34 eller efter uge 34, opgøres værdien til 1/4 pct. af sommerhusets værdi pr. uge.

Adgang til arbejdsgiverens sommerhus i længere perioder kan altså meget hurtigt blive en dyr affære trods en arbejdsgivers generøse tilbud om benyttelse på favorable vilkår.

Er der tale om et sommerhus til en værdi af 2 mio. kr., som en medarbejder får stillet til rådighed gratis i uge 30, skal ske således ske beskatning af ½ pct. af 2 mio. kr., svarende til 10.000 kr. Den reelle udgift for den ansatte udgør skatten af de 10.000 kr.

Stilles en sommerbolig til rådighed i mindre end en uge, foretages en forholdsmæssig fordeling af den skattepligtige værdi, men således at der foretages værdiansættelse for mindst et døgn. Er boligen f.eks. kun til rådighed 6 timer én dag, værdiansættes råderetten, som om boligen har været til rådighed et helt døgn. Dette forhold bør selvsagt tages i betragtning ved fastsættelse af start og sluttidspunktet for den ansatte.

Har den ansatte betalt leje for brug af sommerhuset, skal denne betaling fratrækkes i det beløb, der skal beskattes.

Hvilken værdi

Som netop nævnt beregnes værdien med en procentsats af ejendomsværdien, dvs. den offentlige vurdering, for det pågældende sommerhus.

Dette gælder, uanset om arbejdsgiveren ejer sommerhuset, har en brugsret til sommerhuset, f.eks. en time-share-lejlighed, har lejet sommerhuset af en tredjemand eller på andet grundlag kan disponere over sommerhuset.

Offentliggjort den 25. juni 2024 på hjemmesiden V.dk

Forløbet omkring fremkomsten af offentlige vurderinger foretaget efter den ”ny” vurderingslov, herunder offentliggørelsen af ”foreløbige vurderinger”, har imidlertid affødt spørgsmålet om, hvorvidt værdien af fri sommerbolig skal opgøres på grundlag af en sådan foreløbig vurdering.

I givet fald ville en opgørelse af værdien af en fri sommerbolig give anledning til yderligere spørgsmål ved en eventuel ændring af den endelige vurdering, uanset om den endelige vurdering var større eller mindre end den foreløbige vurdering.

Denne problemstilling blev for nylig forelagt for Skatterådet i forbindelse med en henvendelse fra en konkret virksomhed til skattemyndighederne.⁽¹⁾

Skatterådet tilsluttede sig i denne sag Skattestyrelsens indstilling til besvarelse af virksomhedens henvendelse, hvorefter de foreløbige vurderinger for sommer- og fritidshuse beliggende i Danmark ikke skal anvendes ved fastsættelse af det skattepligtige beløb efter reglerne om beskatning af fri sommerbolig.

Det medfører, at uanset der foreligger en foreløbig vurdering på sommer- og fritidsboligen skal den hidtidige offentlige vurdering anvendes, indtil der er foretaget en ny offentlig vurdering.

Beskatning efter den særlige direktørregel

De omtalte regler gælder ikke for direktører eller andre ansatte med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform. Der vil i sådanne tilfælde som hovedregel blive tale om en markant hårdere beskatning.

Her er reglerne nemlig udformet således, at hvis arbejdsgiveren stiller et sommerhus til rådighed for direktører eller andre medarbejdere med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform, vil der ved beskatningen blive taget udgangspunkt i, at direktøren har rådighed over sommerhuset i hele året.

⁽¹⁾ SKM2024.315.SR

Offentliggjort den 25. juni 2024 på hjemmesiden V.dk

Hvilke sommerhuse

Udtrykket sommerbolig dækker over enhver form for bolig, der har karakter af fritidsbolig, herunder sommerhus, fjeldhytte, ferielejlighed og lignende. Det er i en konkret sag⁽²⁾ fastslået, at personale, der får stillet en erhvervslejlighed til rådighed til private formål af kortere varighed, skal beskattes efter reglerne om beskatning af fri sommerbolig.

Det er en forudsætning for beskatning, at sommerboligen stilles til rådighed af den ansattes arbejdsgiver. Reglerne finder dog også anvendelse på sommerboliger, der stilles til rådighed af f.eks. en feriefond, som arbejdsgiveren har en væsentlig, direkte indflydelse på, eller som arbejdsgiveren har været med til at oprette eller helt eller delvis dækker udgifterne til.

Skattestyrelsen har i myndighedernes vejledning om beskatning af fri sommerbolig tilkendegivet, at reglerne derimod ikke gælder for sommerboliger, som stilles til rådighed af en faglig sammenslutning eller en funktionærforening på den pågældendes arbejdsplads. Undtaget herfra er dog tilfælde, hvor arbejdsgiveren betaler så stor en del af foreningens udgifter, at boligen reelt må anses for at være ydet af arbejdsgiveren.

Skattestyrelsen har i vejledningen videre oplyst, at i nogle primær- og tidligere amtskommuner er der feriefonde, som ejer sommerhuse, der stilles til rådighed for ansatte i den pågældende kommune. Fondens midler hidrører ifølge det oplyste som oftest fra ikke-hævede feriegodtgørelser, og fondens formål er som regel at opkøbe og udleje feriehuse til de ansatte i disse lokale forvaltningsorganisationer.

Selvom kommunen administrerer udlejningen af fondens feriehuse, er det ikke den kommunale arbejdsgiver, der stiller boligen til rådighed for den ansatte.

En eventuel beskatning skal ske ud fra reglerne om gavebeskatning, hvilket indebærer, at der foretages en konkret vurdering af værdien af godet.

————— 0 —————

⁽²⁾ SKM2004.463.LR