

Offentliggjort d. 17. august 1999

Ej fiktiv leje ved boligfællesskab[©]

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

www.v.dk

Landsskatteretten har ved kendelse af 22/6 1999 ⁽¹⁾ fastslået, at ejeren af en ejerlejlighed ikke skulle beskattes af en fiktiv lejeindtægt fra ejerens søster hhv. moder vedrørende den del af lejligheden, der var stillet til rådighed for søsteren og moderen. Alle 3 familiemedlemmer beboede lejligheden og udgjorde een husstand.

Efter statsskattelovens § 4, stk. 1, litra b er indtægt ved udlejning af fast ejendom skattepligtig for ejeren. Med mindre særlige forhold gør sig gældende, skal indtægten beskattes som personlig indkomst.

Skattepligten gælder selvsagt også, hvis udlejer og lejer er nærtstående. I sådanne tilfælde ses det imidlertid ofte, at udlejer og lejer – af mange forskelligartede grunde – aftaler en leje, der er mindre, end hvad udlejer kunne have fået – og formentlig ville have krævet – ved udlejning til tredjemand.

Her er det imidlertid ikke tilstrækkeligt, at udlejer medregner til indkomsten, hvad han faktisk får i leje. Han skal beskattes af et beløb svarende til den “objektive udlejningsværdi” for det lejede. Stiller eksempelvis forældre en bolig til rådighed for børnene, skal forældrene således beskattes af den objektive udlejningsværdi. Medregner udlejer kun en lavere leje ved indkomstopgørelsen, vil skattemyndighederne korrigere lejen og beskatte udlejer af en fikseret leje, svarende til den objektive udlejningsværdi. Endvidere vil lejeren kunne blive gavebeskattet af et beløb, svarende til forskellen mellem den betalte leje og den objektive udlejningsværdi.

¹ TFS 1999, 732 LSR

Offentliggjort d. 17. august 1999

Reglerne om beskatning af den "objektive udlejningsværdi" er dog ikke uden undtagelser:

For det første kan visse særregler efter omstændighederne føre frem til, at udlejer alene skal beskattes af en lavere leje end den objektive udlejningsværdi. Eksempelvis kan nævnes reglerne i ligningslovens § 12 A om fribolig til forældre m.v., hvorefter børn, der stiller en bolig til rådighed for forældre, skal beskattes af et beløb svarende til, hvad barnet skulle have betalt, hvis barnet selv havde beboet boligen. Endvidere kan nævnes den nu ophævede praksis for lejeindtægtsberegning ved udlejning af fast ejendom i sameje. Efter denne praksis var det tilstrækkeligt, at en ejer, der ikke beboede ejendommen, lod sig beskatte af en forholdsmæssig andel af den procentvist opgjorte lejeværdi, jf. nærmere Juridisk Ugebrev Skat 1998, nr. 5.

Dernæst vil der i visse tilfælde ikke være grundlag for at fastsætte nogen udlejningsværdi:

Eksempelvis har logi ydet af forældre til børn i forældrenes eget hjem som udgangspunkt ingen skattemæssige konsekvenser, hverken for forældre eller børn. Dette gælder, selv om der er tale om voksne børn.

Man kan rejse spørgsmålet om, hvorvidt dette også gælder i andre tilfælde, hvor en skatteyder stiller en del af sin egen bolig til rådighed for en nærtstående, eksempelvis til en samlever, søskende m.v.

I en kendelse af 22/6 1999 har Landsskatteretten fastslået, at det ikke var forbundet med skattemæssige konsekvenser, at en skatteyder stillede en del af sin bolig til rådighed for sin moder og en søster. De 3 familiemedlemmer havde etableret et boligfællesskab, og udgjorde én husstand.

I den pågældende sag var skatteyderens moder, der var pensionist og som følge af sygdom stærkt plejekrævende, flyttet ind til sønnen. Skatteyderens søster, der var villig til

Offentliggjort d. 17. august 1999

at påtage sig at pleje moderen, var ligeledes flyttet ind i lejligheden. Hverken moderen eller søsteren havde betalt nogen form for leje til skatteyderen. Lejligheden var uanvendelig til udlejning til 2 fremmede, idet moderens værelse alene var adskilt fra en fælles stue med et gardin, og søsteren skulle gennem moderens værelse for at komme ind på sit værelse. De kontante midler, som hvert af de tre familiemedlemmer fik i hænde, anvendtes til betaling af fælles leveomkostninger.

Skattemyndighederne var af den opfattelse, at sønnen skulle beskattes af en fikseret leje på 3800 kr. pr. måned, svarende til en leje på 1900 kr. pr. måned, dels fra moderen og dels fra søsteren.

Landsskatteretten fandt, at da der havde bestået et boligfællesskab, der udgjorde een husstand, kunne der ikke ansættes en objektiv udlejningsværdi for den del af lejligheden, som sønnen havde stillet til rådighed for moderen og søsteren.

Da endvidere de beløb, som skatteyderen havde modtaget fra moderen og søsteren, måtte anses for bidrag til den fælles husholdning, fandt retten ikke grundlag for at fikse en leje.

Det kan tilføjes, at familien som følge af forhøjelserne af skatteyderens indkomstansættelse med den fiktive leje – der nu er underkendt – har måttet fraflytte lejligheden.

— o —