Offentliggjort på Vidensportalen V.dk d. 20. august 2019

Uventede skattemæssige problemer, når flere ejer fast ejendom sammen©

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

Skatteretten går ofte sine egne veje. Det kan undertiden medføre helt uventede og ubehagelige overraskelser. Sameje og interessentskab mv. om fast ejendom er et område, hvor rådgivere, herunder eksempelvis advokater, revisorer og ejendomsmæglere, bør inddrages i rådgivningen, før der disponeres, for at undgå ubehagelige overraskelser.

Uventet beskatning af salgssum ved salg af grund, selv om avancen var skattefri

I 1980´erne blev indført regler, hvorefter fortjeneste ved salg af fast ejendom, som ikke var erhvervet som led i næring, var skattefri efter 7 års ejertid. Dette gjaldt ikke kun parcelhuse, men også eksempelvis en ubebygget grund, et landbrug m.v.

En række parcelhusejere i Aarhus-området ejede sammen en ubebygget parcel, og da reglerne om skattefrihed af gevinst ved salg af fast ejendom efter 7 års ejertid blev indført, blev det besluttet at sælge dette grundstykke i en sikker forventning om, at den betydelige gevinst var skattefri. Efter det det overfor mig dengang oplyste, var der forudgående rettet telefonisk henvendelse til skattemyndighederne for at få bekræftet, at en fortjeneste ved salg af grunden var skattefri. Det bekræftede skattemyndighederne under en kort telefonsamtale.

Grunden blev herefter solgt og fortjenesten fordelt mellem ejerkredsen.

Offentliggjort på Vidensportalen V.dk d. 20. august 2019

Det kom derfor som en stor og ubehagelig overraskelse for ejerkredsen, at de siden fik en regning fra skattemyndighederne. Også skattekravets størrelse var overraskende, da der blev krævet skat af hele salgssummen og ikke kun af fortjenesten.

Efter en gennemgang af sagen kunne skattekravet forklares ved, at skattemyndighederne havde vurderet sagen således, at ejerkredsen *skatteretligt* havde stiftet en forening vedrørende den solgte grund. Skatteretligt var det derfor denne forening, der ejede og havde solgt grunden, hvorefter salgssummen var udloddet til ejerkredsen. Foreningen, der var selvstændig skattepligtig, havde i overensstemmelse med gældende regler og den forudgående besked fra skattemyndighederne ikke betalt skat af avancen. Men udlodning af salgssummen skulle beskattes hos ”medlemmerne”, da der var tale om udlodning fra en forening.

Var der blot tale om et sameje, eksempelvis mellem nogle få ejere, ville der i denne sag slet ikke være blevet udløst nogen skat af avancen ved salget af grunden. Et sameje er nemlig skattemæssigt ”transparent”. Det betyder, at samejet som sådant ikke skal beskattes. Avancen skal skattemæssigt henføres til den enkelte ejer, og en udlodning fra samejet udløser ikke beskatning.

Det kan i flere relationer have betydning for beskatningen, hvorvidt der er tale om et sameje, et interessentskab, en andelsforening eller eksempelvis et boligkollektiv. Ligeledes kan det have betydning, hvorledes deltagerne har organiseret sig, herunder om der er udarbejdet vedtægter, og hvad disse vedtægter indeholder. Det viste sig bl.a. at have betydning i sagen omtalt nedenfor, der blev afgjort ved en dom fra 12. juni 2019.

Sameje, interessentskab, forening

I praksis kan der ud fra et skatteretligt synspunkt være grundlag for at sondre mellem henholdsvis et sameje, et interessentskab med eller uden vedtægter, en forening og et boligkollektiv.

Offentliggjort på Vidensportalen V.dk d. 20. august 2019

Simpelt sameje

Et simpelt sameje karakteriseres ofte ved, at der ikke er nogen erhvervsmæssig drift. Køber to samlevende f.eks. en lejlighed sammen, som skal tjene som parrets fælles bolig, er der i sagens natur ikke tale om nogen erhvervsmæssig drift.

Ejer de to samlevende lejligheden med halvdelen til hver, og hæfter de ligeligt for prioritetsgælden i lejligheden, kan de hver især fratrække deres andel af renteudgifterne, ligesom øvrige skatterelevante poster indgår med halvdelen i hver parts skattepligtige indkomstopgørelse.

Samejet er skattemæssigt transparent, dvs. ”gennemsigtigt”. Lejlighedens skattemæssige poster henføres direkte til ejerne.

Interessentskab

Tidligere var det skattemæssigt uden betydning, hvorvidt der var tale om et sameje eller interessentskab. Samtlige driftsposter blev henført til deltagerne, dvs. samejerne eller interessenterne.

I 2017 blev der imidlertid vedtaget nye regler (kildeartsbegrænsning) for skattemæssigt underskud, hvis der var tale om interessentskaber. Kildeartsbegrænsning i relation til interessentskaber indebærer, at et skattemæssigt underskud i et givet indkomstår kun kan modregnes i senere års eventuelle overskud fra samme indkomstkilde.

Summarisk gengivet er reglerne i dag således, at et simpelt sameje og et interessentskab behandles på samme måde skattemæssigt. Men hvis der er indgået en aftale (en interessentskabskontrakt), er interessentskabet og deltagerne undergivet de nye regler om begrænsning i adgangen til fradrag for underskud. Reglen vil ofte ramme landbrug, hvor indtægterne kan være stærkt svingende. I overensstemmelse med lovens motiver omfatter reglerne selv et familielandbrug, hvor der er indgået en meget enkel aftale mellem de to generationer, hvilket blev fastslået af Skatterådet i rådets afgørelse ref. i SKM2018.18.SR.

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 på Vidensportalen V.dk d. 20. august 2019

Andelsboliger

Andelsboligloven finder anvendelse på ejendomme til helårsbeboelse med flere end 2 beboelseslejligheder.

Er der tale om en andelsforening, vil samtlige skatterelevante poster som udgangspunkt indgå - ikke i medlemmets - men i foreningens regnskab, medmindre der er tale om et boligkollektiv. Det betyder bl.a., at renteudgifter ikke kan fratrækkes i beboernes indkomstopgørelse.

En andelsboligforening er kun skattepligtig af erhvervsmæssige indtægter. Den leje, som medlemmerne af andelsboligforeningen betaler til foreningen, anses ikke som en erhvervsmæssig indtægt for foreningen, og skal altså ikke beskattes i foreningen. Er der optaget et lån i ejendommen, vil andelsboligforeningen derfor ofte ikke kunne fradrage renterne af dette lån af den simple årsag, at der ikke er skattepligtige indtægter, som renteudgiften kan modregnes i.

Boligkollektiver

Er der tale om en sammenslutning af personer i et kollektiv, vil det eksempelvis i relation til spørgsmålet om fradragsret for renteudgifterne hos persondeltagerne være afgørende, om skattemyndighederne betragter sammenslutningen som en forening eller som et boligkollektiv, svarende til et sameje.

Skattemyndighederne anfører herom at *"Andelsboligforeninger er som udgangspunkt selvstændige skattesubjekter. Praksis om boligkollektiver er en undtagelse hertil og indebærer, at en andelsboligforening anses for at være skattemæssigt transparent, hvis andelsboligforeningen efter sin karakter må betragtes som et sameje. I så fald beskattes andelshaverne efter reglerne for ejendomme ejet i sameje."*

Afgræsningen mellem på den ene side en forening og på den anden side et boligkollektiv, beror på flere forhold, herunder antallet af deltagere. Ligeledes har deltagernes indbyrdes aftaler -betydning for den skattemæssige position.

Af skattemyndighedernes egen vejledning [1] fremgår særligt om boligkollektiver, at:

”Det forekommer, at en fast ejendom ifølge tinglyst skøde ejes af en andelsboligforening, men at foreningen ikke kan betragtes som et selvstændigt skattesubjekt. Sådanne sammenslutninger, der ofte betegnes boligkollektiver, beskattes således ikke, men medlemmerne beskattes efter reglerne for ejendomme ejet i sameje.

Som typiske kendetegn ved boligkollektiver kan anføres:

- Ejendommen indeholder højst tre beboelseslejligheder.
- Antallet af medlemmer overstiger ikke 15.
- Beslutninger vedrørende kollektivet, herunder om optagelse af nye medlemmer, kræver enstemmighed hos medlemmerne.
- Medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld.
- Medlemmerne er lodtagne i formuen i forhold til deres andel eller andelsbevis.”

En dom fra 12. juni 2019

Denne sondring mellem andelsboligforeninger og boligkollektiver - som altså kan have væsentlig økonomiske betydning for deltagerne - kom op til overfladen i en sag afgjort ved Retten i Kolding den 12. juni 2019, ref. i SKM2019.384.BR.

Sagen drejede sig, meget summarisk gengivet, om, hvorvidt 3 medejere af en ejendom opdelt i 3 beboelseslejligheder kunne fratrække renterne af et realkreditlån. Afgørende var, om der var tale om et boligkollektiv (sameje), der opfyldte ovennævnte kriterier, eller om låntageren var en forening, således at det var foreningen som sådan, der var debitor for realkreditlånet og følgelig havde fradragsretten for renterne.

Der var i vedtægterne indrømmet tidligere beboere nogle rettigheder, herunder adgang til at deltage i væsentlige beslutninger, og ret til at modtage en andel af provenuet ved salg af ejendommen, idet et salgsprovenu skulle fordeles mellem samtlige nuværende og tidligere beboere og da med en fordelingsnøgle baseret på disse ”ejertid”.

[1] Juridisk Vejledning C.D.1.1.12 Andre foreninger

Offentliggjort på Vidensportalen V.dk d. 20. august 2019

Det fremgik videre af sagen, at ”foreningen” den 1. januar 2011 blev registreret i CVR-registret som en privat andelsboligforening. Det bemærkes i denne sammenhæng, at skattemyndighederne, alt i overensstemmelse med praksis på området, ikke anser sig for bundet af formelle forhold som f.eks. sammenslutningens navn m.v., men foretager en konkret vurdering, herunder på baggrund af de gældende vedtægter.

Landsskatteretten nåede her frem til, at der ikke var tale om et boligkollektiv, da fordelingen af provenuet ved salg af ejendommen ikke skete efter det aktuelle ejerforhold, men blev fordelt mellem nuværende og tidligere beboere. Der var derfor ikke var tale om en samejelignende situation og følgelig ikke et boligkollektiv.

Retten i Kolding nåede frem til samme resultat og henviste ligeledes til de vedtægtsmæssige bestemmelser om fordeling af salgsprovenuet mellem nuværende og tidligere beboere. Og med yderligere henvisning til de vedtægtsmæssige bestemmelser om, at de tidligere beboere havde indflydelse på en række beslutninger og dispositioner vedrørende ejendommen. Endelig blev bl.a. anført, at det var foreningen som sådan, der var debitor for lånet, uanset at de 3 personer hæftede for lånet i form af kaution.

Fradragsretten for renteudgifter til realkreditlånet tilkom følgelig foreningen – og ikke de 3 beboere.

Konklusion

Eksemplerne viser, at det skattemæssigt kan have stor betydning, hvorledes man indretter sig, herunder hvilke aftaler, der indgås. Hvor flere personer køber én eller flere boliger eller ejendomme sammen, må det på denne baggrund anbefales at inddrage en rådgiver til vurdering af de skattemæssige forhold før købet.

——— o ———

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