

Offentliggjort d. 15. december 2019 på Vidensportalen V.dk

Beskatning ved salg af andelsboliger[©]

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

www.v.dk

Landsskatteretten har ved en ny afgørelse taget stilling til beskatningen ved salg af en andelsbolig, som andelshaveren ikke selv har beboet. Med afgørelsen har Landsskatteretten fraveget skattemyndighedernes hidtidige praksis om fradragsret for salgsomkostninger ved salg af en andelsbolig.

Andelsboliger er med årene blevet en forholdsvis udbredt boligform med ca. 200.000 andelsboliger i 2018.

Til forskel fra en almindelig ejerbolig ejes en andelsbolig ikke af den enkelte beboer (andelshaver), men af en forening.⁽¹⁾

Ved medlemskab af foreningen opnår andelshaveren, dels en andel af foreningens formue mod betaling af andelens værdi ved indtræden, og dels en brugsret til en bestemt lejlighed i foreningens ejendom. Andelshaveren (beboeren) køber således ikke en bolig, men et andelsbevis i foreningen.

I de fleste andelsboligforeninger er det efter foreningens vedtægter en betingelse for at købe et andelsbevis, at andelshaveren selv bebor den pågældende lejlighed i foreningens ejendom.

¹⁾ I visse tilfælde har man valgt ikke at organisere sig som en forening, men som et aktieselskab, således at ejendommene ejes af dette aktieselskab, og at der til en given aktiepost er knyttet en brugsret til en given lejlighed i selskabets ejendom.

Offentliggjort d. 15. december 2019 på Vidensportalen V.dk

I nogle foreninger er det dog muligt at blive optaget som andelshaver, selv om andelshaveren ikke selv bebor lejligheden, men i stedet udlejer lejligheden til en fremmed eller måske til et barn som led i et forældrekøb.

Beskatning ved salg

De skattemæssige konsekvenser for andelsbolighaveren ved salg er forskellige, alt afhængigt af, om andelshaveren selv har beboet andelsboligen eller har anvendt andelsboligen udelukkende til udlejning.⁽²⁾

Og i den sidstnævnte situation har de skattemæssige konsekvenser ikke været ganske klare. Med en ny afgørelse fra Landsskatteretten er en del af denne tvivl afklaret.

Andelshaveren har beboet andelsboligen

Har en andelshaver selv beboet andelsboligen, vil andelsboligen være omfattet af regler svarende til "parcelhusreglen" om skattefrit salg af ejerboliger.

Det betyder i kort form, at en gevinst ved salg af andelsbeviset (andelsboligen) er skattefri, hvis andelsboligen har tjent til bolig for andelshaveren i en del af eller i hele den periode, hvor andelshaveren har ejet andelsbeviset. Hører der et bestemt grundareal til lejligheden, skal samme arealkrav som efter parcelhusreglen dog være opfyldt, dvs. at dette areal skal være mindre end 1.400 m² m.v.

Omvendt vil det ikke være muligt at fradrage et tab på et sådant andelsbevis.

Skattemyndighedernes praksis om, hvornår en ejerbolig kan anses at have "tjent som bolig" for ejeren, må antages at finde tilsvarende anvendelse ved vurderingen af, om en andelsbolig har "tjent som bolig" for andelshaveren. Ved forældrekøb af en andelsbolig,

²⁾ Som en sidebemærkning kan oplyses, at et sådant forældrekøb ikke indgår i virksomhedsskatteordningen, ligesom et eventuelt underskud ikke kan fratrækkes skattemæssigt i anden indkomst.

Offentliggjort d. 15. december 2019 på Vidensportalen V.dk

hvor forældrene - som det typisk ses - ikke selv har anvendt andelsboligen som bolig i lovens forstand, vil denne ikke være omfattet af parcelhusreglen.

Andelshaveren har ikke beboet andelsboligen

Har andelsboligen ikke tjent som bolig for andelshaveren, gælder følgende:

Ved et salg af andelsboligen skal andelsbeviset skattemæssigt behandles efter samme regler som for andre værdipapirer omfattet af den såkaldte aktieavancebeskatningslov. Eller med andre ord: Fortjeneste og tab ved salg af andelsbeviset skal som udgangspunkt beskattes på samme måde som fortjeneste og tab på almindelige aktier.

Det betyder, at en fortjeneste ved salg af andelsbeviset vil være skattepligtig. Fortjenesten beskattes efter praksis, herunder senest Landsskatterettens kendelse af 21. oktober 2019, som aktieindkomst. Det betyder videre, at et tab ved salg af andelsbeviset vil kunne fradrages i gevinster på andre aktier.

Opgørelse af gevinst og tab

Mere kompliceret er imidlertid opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste henholdsvis det fradragsberettigede tab. Det skyldes, at andelsboliger juridisk set er en form for hybrid med karaktertræk både fra fast ejendom og fra værdipapirer, dvs. aktier m.v.

Ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste ved salg af et andelsbevis opstår derfor et sammenstød mellem *på den ene side* opgørelsen af en fortjeneste eller tab efter reglerne for aktier, og *på den anden side* opgørelse af fortjeneste og tab efter reglerne for fast ejendom. Ejerskab til et andelsbevis kan således have påført andelshaveren udgifter, som er typiske for ejerskabet til en fast ejendom, men højst atypiske for ejerskabet til en post aktier.

Eksempelvis vil udgifter til forbedring af en udlejningsejendom, f.eks. til nye vinduer, være almindelige og naturlige omkostninger, som efter loven og fast skattepraksis kan

Offentliggjort d. 15. december 2019 på Vidensportalen V.dk

fradrages ved avanceopgørelsen ved salg af ejendommen. Derimod ligger det ret fjernt at fradrage en udgift til ny vinduer ved salg af en post aktier.

Det gør i princippet ikke sagen nemmere, at man udmærket kan forestille sig, at der er forskel mellem på den ene side en lovlig opgørelse af salgssummen og dermed avancen for andelsbeviset efter reglerne i *andelsboligloven*, og på den anden side opgørelsen af den *skattemæssige* salgssum og dermed avance for andelsbeviset.

Landsskatterettens afgørelse af 21. oktober 2019

Med afgørelsen fra 21. oktober 2019 har Landsskatteretten taget stilling til nogle af disse forhold.

Den pågældende sag drejede sig om en skatteyder, der i 2010 havde købt tre andelsbeviser med en hertil knyttet brugsret til tre andelsboliger, som skatteyderen alle anvendte til udlejning.

I 2014 solgte han de tre boliger (andelsbeviser) med en ikke ubetydelig fortjeneste. Da han ikke selv havde beboet andelsboligerne, var han skattepligtig af fortjenesten efter reglerne for aktier, dvs. efter aktieavancebeskatningsloven. I løbet af ejertiden havde skatteyderen afholdt udgifter til forbedringer vedrørende de tre lejligheder for i alt knap 124.000 kr. Endvidere havde han haft udgifter på godt 37.000 kr. til en ejendomsmægler, der havde medvirket ved salget af den ene andelsbolig (andelsbeviset).

Skatteyderen fradrog disse udgifter ved opgørelsen af fortjenesten ved salg af de tre andelsboliger. Men dette fradrag blev afvist af skattemyndighederne.

Salg af aktier, andelsbeviser m.v.

Ved salg af aktier og andelsbeviser m.v. er udgangspunktet efter loven og skattemyndighedernes praksis, at der kun er fradrag for omkostninger, som er direkte knyttet til gennemførelsen og berigtigelsen af handlen med aktier. Det drejer sig om udgifter til

Offentliggjort d. 15. december 2019 på Vidensportalen V.dk

f.eks. kurtage og handelsomkostninger til advokat, revisor og andre rådgivere for bistand i form af bl.a. udfærdigelse af transportpåtegninger, noteringer, anmeldelser, overførsel af beløb, sikringsakter m.v.

På denne baggrund meldte sig spørgsmålet om, hvorvidt skatteyderen havde fradragsret, dels for udgifter til forbedring af lejlighederne og dels for en udgift til en ejendomsmægler, der havde medvirket ved salget af en af lejlighederne.

Forbedringsudgifter vedrørende en andelsbolig

Efter skattemyndighedernes egen vejledning er udgangspunktet, at hvis andelshaveren har afholdt udgifter til forbedring af andelsboligen, kan de afholdte forbedringsudgifter medregnes til andelsbevisets anskaffelsessum – og dermed altså fradrages i den skattepligtige fortjeneste.

Efter samme vejledning kan en andelshaver endvidere i avanceopgørelsen fradrage værdien af eget arbejde ved udførelse af forbedringer af lejligheden, hvis denne værdi i henhold til gældende boliglovgivning kan medregnes til afståelsessummen for andelen.

Med henvisning til denne praksis fik skatteyderen i den konkrete sag skattemæssig fradragsret ved avanceopgørelsen for udgifterne til forbedringer vedrørende de tre lejligheder på i alt knap 124.000 kr.

Der er i myndighedernes vejledning ikke taget udtrykkelig stilling til det særlige spørgsmål om, hvorvidt der ved den skattemæssige avanceopgørelse er fradragsret for en forbedringsudgift, som efter almindelige principper for avanceopgørelsen ved salg af en fast ejendom opfylder betingelserne for skattemæssig fradragsret, men som ikke eller kun delvist kan anerkendes som en forbedring efter reglerne for den pågældende andelsbolig.

Eksempelvis kan nævnes tilfælde, hvor en andelshaver i et af de første ejerår etablerer et nyt køkken i andelsboligen. Et sådant køkken vil efter de almindelige skatteregler for

Offentliggjort d. 15. december 2019 på Vidensportalen V.dk

fast ejendom som udgangspunkt blive anset som en forbedring, som ved et senere salg kan fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste. Det er derimod ikke givet, at denne forbedring kan medregnes (fuldt ud) ved opgørelsen af den lovlige salgssum for andelsbeviset (andelsboligen).

Udformningen af de to afsnit om henholdsvis forbedringer og værdi af eget arbejde tyder på, at der er skattemæssig fradragsret for den fulde forbedringsudgift ved den skattemæssige avanceopgørelse. Men en klargøring af samspillet mellem de to regelsæt vil være hensigtsmæssig.

Salgsomkostninger ved salg af andelsbeviser

Sagen rejste endvidere spørgsmålet om, hvorvidt andelshaveren havde skattemæssig fradragsret for udgiften til ejendomsmægleren på de godt 37.000 kr.

Landsskatteretten besvarede dette spørgsmål bekræftende og da med en begrundelse, som har bred interesse for andelshavere i samme situation.

Landsskatteretten henviste således til skattemyndighedernes praksis vedrørende opgørelsen af den skattepligtige avance ved salg af fast ejendom, hvorefter ”omkostninger ved afhændelsen af ejendommen, som sælgeren afholder, kan fratrækkes i afståelsessummen, og at dette gælder f.eks. udgifter til mægler, annoncer, advokat, stempelafgift mv., der vedrører selve afståelsen af ejendommen”.

Landsskatteretten udtalte herefter, at retten ikke fandt grundlag for at antage, at der skulle gælde noget andet i den foreliggende situation, hvor der er tale om salg af en andelslejlighed.

Herefter fik skatteyderen fradrag også for udgiften på de godt 37.000 kr. til ejendomsmægleren ved salg af den ene andelsbolig.

————— 0 —————