

## Beskatning ved udlejning af andelsboliger<sup>©</sup>

*Advokat (L) Bodil Christiansen, Advotax Advokatfirma*

*Advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

[www.v.dk](http://www.v.dk)

Beskatning ved udlejning af andelsboliger har de senere år været fremme i flere sager. Et kardinalpunkt har været, om udlejning af en andelsbolig måtte anses som en erhvervsmæssig virksomhed. En ny afgørelse fra Landskatteretten har sat spørgsmålstegn ved skattemyndighedernes hidtidige praksis på området.

Efter gældende praksis vil køb af en ejerbolig til udlejning til et barn eller forældre ofte være skattemæssig fordelagtigt. Dette gælder dog ikke altid for andelsboliger.

Mange andelsboligforeninger har i vedtægterne bestemmelser om, at en andelshaver skal bebo den andelsbolig, som andelsbeviset knytter sig til. Eller med andre ord, at en andelshaver ikke eller kun i meget begrænset omfang kan udleje sin andelsbolig.

Der findes imidlertid fortsat andelsboligforeninger, hvor andelshaverne kan udleje andelsboligen. Det betyder eksempelvis, at andelsboligen kan anvendes til et forældre køb eller et ”omvendt forældre køb”, dvs. udlejning til et barn eller til forældre.

Ved vurderingen af de økonomiske konsekvenser for køberen af en andelsbolig, er det imidlertid væsentligt at være opmærksom på, at der kan gælde andre skatteregler ved køb og udlejning af andelsboliger end for køb og udlejning af en ejerlejlighed.

### Erhvervsmæssig virksomhed

Både i skattemyndighedernes og Landsskatterettens praksis har der tidligere været nogen usikkerhed omkring den skattemæssige behandling af en aktivitet (virksomhed) med udlejning af en andelsbolig.

Spørgsmålet har i første række været, om udlejning af en andelsbolig må anses som en erhvervsmæssig virksomhed på linje med udlejning af en ejerbolig. Denne vurdering har bl.a. betydning for, om andelshaveren har mulighed for at opnå skattemæssigt fradrag i anden indkomst for underskud ved udlejning af andelsboligen.

Skattemyndighederne og Landsskatteretten har i konkrete afgørelser fra de senere år tilkendegivet, at en aktivitet med udlejning af andelsbolig ganske vist er en virksomhed, hvor visse udgiftsposter kan fradrages, men at der *ikke* er tale om en erhvervsmæssig virksomhed i skatteretlig forstand.

Begrundelsen for denne vurdering er ikke ganske klar. Men hovedsynspunktet har været, at udlejning af en andelsbolig i skattemæssig henseende må sidestilles med fremleje af en lejlighed, og at fremleje af en lejlighed ikke kan anses som en erhvervsmæssig virksomhed.

Myndighederne har som begrundelse for, at der er tale om fremleje, henvist til, at det er andelsboligforeningen, som ejer ejendommen, medens ejerne af andelsbeviserne i foreningen, dvs. andelshaverne, kun har en brugsret til en lejlighed. Denne konstruktion kan efter Landsskatterettens opfattelse sidestilles med lejere, som heller ikke er ejere af en ejendom. Hvis en andelshaver udlejer sin andelsbolig, er der derfor tale om fremleje. Et synspunkt, som efter myndighedernes opfattelse har støtte i de særlige standardregler <sup>(1)</sup> om beskatning ved fremleje af værelser i egen bolig henholdsvis udlejning af egen bolig i en del af indkomståret. Efter disse regler beskattes udlejning af en andelsbolig nemlig efter tilsvarende principper som værelsesudlejning i ejerbolig og lejet lejlighed, samt fremleje af ejerbolig eller lejet lejlighed en del af året.

---

<sup>1</sup> Ligningslovens § 15 P

**Offentliggjort d. 7. april 2020 på Vidensportalen V.dk**

Myndighedernes begrundelse for, at fremleje af en lejlighed ikke kan anses som erhvervsmæssig virksomhed, hvis de almindelige betingelser herfor i øvrigt er opfyldt, fortøner sig.

Uanset den nærmere begrundelse har synspunktet betydet, at skattemyndighederne ikke har fundet grundlag for at anse udlejning af en andelsbolig som erhvervsmæssig virksomhed. Det indebærer, at et overskud ved udlejning af en andelsbolig skal beskattes, medens et underskud ikke kan fradrages i anden, positiv indkomst.

**Landsskatterettens kendelse af 18. december 2019**

Ved en ny kendelse fra Landsskatteretten fra 18. december 2019 <sup>(2)</sup> har Landsskatteretten imidlertid rokket ved den - ellers tidligere - meget klare udmelding om den skattemæssige vurdering af en aktivitet med udlejning af en andelsbolig.

Sagen drejede sig om en skatteyder, som udlejede 11 andelslejligheder. Ingen af de 11 lejligheder havde været anvendt af andelshaveren selv. Resultaterne for udlejningen havde været meget svingende for de enkelte lejligheder. For nogle af lejlighederne havde udlejningen således givet mindre overskud og for andre lejligheder havde udlejningen givet underskud.

Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fra udlejning af de 11 lejligheder havde skatteyderen opgjort og selvangivet et nettoresultat for udlejningsvirksomheden på i alt godt 12.000 kr.

Med henvisning til den foreliggende praksis på området, herunder Landsskatterettens seneste praksis, afviste skattemyndighederne at anerkende denne opgørelse med den begrundelse, jf. ovenfor, at et eventuelt overskud er skattepligtigt, og at et eventuelt underskud ikke kan fradrages.

Ved den konkrete opgørelse af resultatet ved udlejning af den enkelte lejlighed havde skattemyndighederne herefter afvist fradrag for udgifter, nemlig boligafgiften til andels-

---

<sup>2)</sup> SKM2020.43.LSR

Offentliggjort d. 7. april 2020 på Vidensportalen V.dk

foreningen, for perioder, hvor den enkelte lejlighed ikke havde været udlejet. Denne opgørelsesmetode indebar, at skatteyderen skulle beskattes af yderligere 79.850 kr.

Skatteyderen var ikke tilfreds med dette resultat og påklagede derfor afgørelsen.

Under sagens behandling ved Skatteankestyrelsen tilkendegav skattemyndighederne imidlertid nu, at **på den ene side** kunne udlejning af en andelsbolig efter skattemyndighedernes opfattelse ikke anses som en erhvervmæssig virksomhed. Skattemyndighederne anførte herved uddybende, at denne praksis efter skattemyndighedernes opfattelse til dels var begrundet i, at andelsboligforeningens vedtægter ofte forhindrer længerevarende udlejning, ligesom det ved anskaffelsen af andelsbeviset er foreskrevet at lejligheden der er brugsret til, skal anvendes af ejeren – ellers i visse tilfælde en nært beslægtet - til beboelse.

Videre anførte skattemyndighederne, at det – **på den anden side** - i den nu foreliggende sag var oplyst, at udlejningen var tilladt efter andelsboligforeningens vedtægter, og at skattemyndighederne derfor var betænkelige ved ikke at godkende udlejningsvirksomheden som en erhvervmæssig virksomhed.

### **Landsskatterettens afgørelse**

Landsskatteretten tog afsæt i, at udlejning af fast ejendom som udgangspunkt må anses som en erhvervmæssig virksomhed, men at der ved vurderingen af en udlejningsvirksomhed – på samme måde som for andre virksomhedstyper – skal foretages en konkret vurdering af, om virksomheden er drevet erhvervmæssigt, og herunder om virksomheden har været drevet med en tilstrækkelig høj intensitet.

Endvidere henviste Landsskatteretten til, at retten i en afgørelse fra 2002 om udlejning af to timesharelejligheder til beboelse var nået frem til, at der var tale om erhvervmæssig virksomhed, under hensyntagen bl.a. til, at lejlighederne udelukkende havde været anvendt til udlejning.

## Offentliggjort d. 7. april 2020 på Vidensportalen V.dk

Efter Landsskatterettens opfattelse kunne brugsretten til timesharelejlighederne sammenlignes med brugsretten til andelslejligheder i den nu foreliggende sag. Landsskatteretten henviste herved til oplysningerne i vedtægterne om, at brugsretten til andelslejlighederne gav mulighed for udlejning. Der skulle derfor foretages en konkret vurdering af, om skatteyderens udlejning af andelslejlighederne udgjorde en erhvervmæssig virksomhed. Ifølge Landsskatteretten skulle udlejningerne af de 11 andelsboliger i den forbindelse anses som én udlejningsvirksomhed, da der var økonomisk sammenhæng mellem udlejningerne.

Efter en nærmere gennemgang af forholdene i sagen konkluderede Landsskatteretten, at udlejningsvirksomheden havde været tilstrækkelig ”intens” med henblik på at opnå systematisk indtægtserhvervelse, og at der derfor ikke var anledning til at fravige udgangspunktet om, at udlejning af fast ejendom anses som erhvervmæssig virksomhed. Retten henviste herved til omfanget af udlejningerne, dvs. at der var tale om udlejning af 11 lejligheder, at to lejligheder havde været udlejet på helårsbasis og 9 lejligheder en del af året, til at 4 lejligheder var blevet solgt og to nye var blevet købt, og til, at skatteyderen ikke havde benyttet lejlighederne privat.

### Om standardreglerne

Landsskatteretten fandt endelig anledning til at knytte nogle bemærkninger til anvendelsen af standardreglerne om udlejning af værelser i egen bolig hhv. udlejning af en bolig en del af året.

Som tidligere nævnt omfatter standardreglerne for værelsesudlejning og udlejning af egen bolig en del af året ikke blot udlejning af ejerbolig og lejet lejlighed, men også udlejning af en andelsbolig, som i denne sammenhæng ”sidestilles” med de to første boligkategorier.

Med dette afsæt tilkendegav Landsskatteretten for det første, at det ikke kan udledes af standardbestemmelserne, at helårsudlejning af flere andelsboliger er omfattet af standardbestemmelsen.

Offentliggjort d. 7. april 2020 på Vidensportalen V.dk

Videre anførte Landsskatteretten, at det fulgte af praksis, at helårsudlejning af **en** andelsbolig ikke kunne anses for erhvervmæssig virksomhed - men at det ikke af praksis kunne udledes, at helårsudlejning af **flere** andelslejligheder skal behandles efter standardreglerne.

Herefter blev den samlede konklusion på den foreliggende sag om udlejning af 11 andelsboliger, at der var tale om erhvervmæssig virksomhed.

### **Helårsudlejning af andelsbolig**

Tilbage står den bemærkelsesværdige situation, at helårsudlejning af én enkelt andelsbolig ikke kan anses som erhvervmæssig virksomhed. Er der derimod tale om udlejning af flere andelsboliger, stiller sagen sig anderledes. I så fald kan der udmærket være tale om erhvervmæssig virksomhed, hvis de almindelige betingelser for at anse udlejningsvirksomhed med fast ejendom som erhvervmæssig virksomhed er opfyldt. Og her stilles der efter aktuel praksis - endnu - ikke store krav ved udlejning til boligformål.

— o —