

Offentliggjort d. 26. maj 2020 på Vidensportalen V.dk

06.13.2020-21 (20200523) Fikseret leje – værelser i egen bolig

Når familien flytter ind – beskatning af udlejer[©]

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

www.v.dk

Ved forældrekøb og andre tilfælde, hvor en skatteyder udlåner eller udlejer en selvstændig bolig til en nærtstående, skal udlejeren beskattes af en leje svarende til markedslejen for boligen. Det gælder, selv om lejeren, f.eks. et barn, kun betaler en mindre eller måske slet ingen leje.

Er der derimod tale om værelser i egen bolig, kan sagen stille sig anderledes.

Udlejning eller udlån af en bolig til en nærtstående fører efter skattemyndighedernes mangeårige praksis til, at udlejeren skal beskattes af en leje svarende til markedslejen for boligen. Ved en principiel dom fra 2003 tiltrådte Højesteret denne praksis.

Mange forældre har stiftet bekendtskab med denne praksis i forbindelse med et forældrekøb. Men reglen er ikke begrænset til de ordinære forældrekøb. Reglen gælder f.eks. også ved udlejning til forældre, søskende, niecer og nevøer mv.

Værelser i egen bolig

I praksis har endvidere foreligget spørgsmålet, om en ”udlejer” skal beskattes af en markedsleje, hvis familiemedlemmer flytter ind i udlejerens ”egen bolig”.

Offentliggjort d. 26. maj 2020 på Vidensportalen V.dk

Problemstillingen må ikke forveksles med beskatning af en positiv indkomst fra værelsesudlejning. I lovgivningen er fastsat særskilte regler om beskatning af leje i tilfælde, hvor en skatteyder f.eks. ved årets studiestart beslutter at spæde indkomsten op ved at udleje et eller flere værelser. For disse tilfælde er fastsat nogle enkle og relativt lempelige regler i skatte-lovgivningen om opgørelse og beskatning af lejeindtægten.

Noget ganske andet er de tilfælde, hvor skatteyderen beslutter at stille værelser i egen bolig gratis til rådighed, eksempelvis for et fjernere familiemedlem eller en god ven, i en kortere eller længere periode.

Hvis en sådan lejer (bruger) ikke betaler en leje, er spørgsmålet, om udlejeren - på samme måde som f.eks. for forældrekøb - skal beskattes af en fiktiv leje vedrørende det værelse m.v., som stilles til rådighed for lejeren.

Problemstillingen kan i princippet komme op i mange forskellige sammenhæng, herunder f.eks. i tilfælde, hvor flere generationer på permanent basis vælger at bo under samme tag, eller hvor en familie i en periode giver husly til et familiemedlem efter ophold i udlandet etc.

Skattemyndighedernes praksis

Problemstillingen har foreligget nogle enkelte gange i tidligere praksis.

Centralt i Landsskatterettens praksis har været, om der har foreligget to separate boligenheder, som parterne hver især har anvendt, eller om der har foreligget et boligfællesskab mellem ejeren og de øvrige personer i én boligenhed.

Separate boligenheder

Et eksempel på det første - dvs. separate boligenheder – forelå i en sag fra 2014, som blev indbragt først for Landsskatteretten og siden for Retten i Roskilde. Sagen drejede sig om en ejendom, som ved den offentlige vurdering var registreret som et enfamilieshus, men som indeholdte to separate bygninger sammenbygget ved en havestue, og med egen indgang til

Offentliggjort d. 26. maj 2020 på Vidensportalen V.dk

hver bygning. I hver af de to bygninger var indrettet en separat og fuldt udstyret bolig. Ejeren af ejendommen, en mor, boede sammen med en voksen søn i den ene bolig, medens en anden voksen søn sammen med sit barn (dvs. moderens barnebarn) boede i den anden bolig.

Skattemyndighederne beskattede moderen af udlejningsværdien af den del af ejendommen, som var beboet af sønnen med barnebarnet. Synspunktet var, at der var indrettet to selvstændige lejligheder på ejendommen, at de to lejligheder havde et opdelt boligareal, og at der derfor ikke var tale om en fællesbolig med fælles husstand.

Denne beskatning blev fastholdt, først af Landsskatteretten og siden af Retten i Roskilde. Retten tilføjede i den forbindelse, at selvom moderen, sønnen og barnebarnet tilbragte meget tid sammen og i et vist omfang deltes om den daglige husholdning og de praktiske opgaver på ejendommen, kunne ejendommen ikke betragtes som én husstand, som blev beboet i fællesskab af moderen, sønnen og barnebarnet.

Boligfællesskaber

Er der derimod tale om et boligfællesskab, stiller sagen sig anderledes.

I en sag fra 1994 forelå et sådant boligfællesskab mellem en skatteyder, hans søster og hendes mand, dvs. skatteyderens svoger. Skatteyderen havde en landbrugsejendom med et stuehus på 105 m² med henholdsvis stue, køkken, bad og to værelser. Skatteyderen brugte det ene værelse og søsteren og hendes mand det andet værelse, medens stue, køkken og bad blev brugt af alle tre personer i fællesskab. Parterne delte endvidere udgifter til el, varme og kost mv.

Landsskatteretten konstaterede i denne sag, at ejendommen kun indeholdte én bolig, og at boligen blev beboet af skatteyderen i fællesskab med søsteren og svogeren. Efter Landsskatterettens opfattelse var der herefter tale om et boligfællesskab, og der kunne derfor ikke fastsættes en fiktiv leje for den beboelsesdel, som skatteyderen havde stillet til rådighed for søsteren og svogeren.

Offentliggjort d. 26. maj 2020 på Vidensportalen V.dk

Et tilsvarende resultat nåede Landsskatteretten frem til i 1999 i en ny sag om spørgsmålet. Denne sag drejede sig om en ejerlejlighed på 133 m², som bestod af 5 værelser, køkken og badeværelse. Ejeren, en søn, boede i lejligheden sammen med sin mor og sin søster.

Også i denne sag konstaterede Landsskatteretten, at ejerlejligheden kun indeholdt en beboelseslejlighed, og at beboelseslejligheden var beboet af sønnen i fællesskab med moderen og søsteren. Landsskatteretten fandt herefter, at der havde bestået et boligfællesskab, som havde udgjort én husstand. Der kunne derfor heller ikke i denne sag ske beskatning af en fiktiv udlejningsværdi for den del af lejligheden, som sønnen havde stillet til rådighed for moderen og søsteren.

En ny sag fra marts 2020

Problemstillingen har senest foreligget i en sag offentliggjort den 30. marts 2020.¹

Her var der tale om et parcelhus på 291 m², som tjente som bolig for ejeren og hans hustru samt parrets 5 børn og et plejebarn. Huset omfattede to stuer, to badeværelser, et køkken samt en række værelser, herunder et værelse på 40 m² med tekøkken, som tidligere havde tjent som ”kontor” for ejeren. Der var ikke selvstændig indgang til kontoret.

I en periode havde ejeren lagt husrum til sin hustrus broder og dennes ægtefælle, samt sidenhen parrets barn. Denne familie fik rådighed over kontoret, og delte sammen med ejeren og hans familie husets øvrige faciliteter, som blev benyttet af alle i huset. Svogeren og svigerinden betalte et månedligt beløb til forbrug og deltog i den daglige husholdning, ligesom hele familien spiste sammen i spisestuen.

Skattemyndighederne beskattede ejeren af en fiktiv leje vedrørende kontoret, men denne beskatning blev tilsidesat af Landsskatteretten.

Landsskatteretten tog ved afgørelsen afsæt i ejendommens indretning og konkluderede, at det værelse, som svogeren og svigerinden boede i, var en fuld integreret del af ejendom-

¹ SKM2020.137.LSR

Offentliggjort d. 26. maj 2020 på Vidensportalen V.dk

men, og at ejendommen ikke kunne betragtes som to selvstændige boliger. Endvidere lagde Landsskatteretten vægt på, at ejendommen var vurderet som et énfamilieshus med én beboelseslejlighed. Herudover var der efter rettens opfattelse tale om et boligfællesskab, som udgjorde én husstand. På denne baggrund tilsidesatte Landsskatteretten som nævnt skattemyndighedernes afgørelse.

Ejendommens indretning

Der er grund til at være opmærksom på, at myndighederne ved vurderingen af sager om dette spørgsmål tager udgangspunkt i, hvordan ejendommen er indrettet, og at den offentlige vurdering for ejendommen kun har en mindre betydning, og ikke i sig selv ses at kunne blive udslagsgivende for afgørelsen herom.

Er man i tanker om at etablere et familiekollektiv m.v. eller måske blot at tilbyde svigermor husrum i en længere periode, men er man i tvivl om, hvordan beskatningsforholdene vil udarte sig, er det en god ide at forelægge sagen for skattemyndighederne med henblik på at få et bindende svar, således at de skattemæssige konsekvenser står klart.

— o —