

Offentliggjort d. 7. september 2021 på Vidensportalen V.dk

Skat af rådighed over sommerhus, hvor sommerhuset ikke kan eller ikke lovligt må benyttes[©]

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

www.v.dk

Skattemyndighederne har tidligere truffet afgørelse om, hvorvidt der skal betales skat af rådigheden over et sommerhus, herunder i første række ejendomsværdiskat, hvor sommerhuset ikke kan benyttes som følge af covid-19 krisen og omvendt, hvor sommerhuset benyttes, selv om dette ikke er lovligt. Efter klage over skattemyndighedernes afgørelser er sagerne nu blevet afgjort af en højere instans.

Alle ejerboliger, herunder sommerhuse, beliggende i Danmark er omfattet af loven om ejendomsværdiskat.

Endvidere omfatter loven ejerboliger m.v., som personer med fuld skattepligt til Danmark ejer i udlandet. Har man eksempelvis et sommerhus i Italien, skal der derfor som udgangspunkt svares ejendomsværdiskat af den italienske feriebolig.

Vidtrækkende pligt til at betale ejendomsværdiskat

Pligten til at betale ejendomsværdiskat vedrørende ejerboliger er vidtrækkende og indtræder, når ejeren har ”rådighed” over boligen.

Undtaget fra pligten til at svare ejendomsværdiskat er tilfælde, hvor boligen m.v. er udlejet erhvervsmæssigt.

Offentliggjort d. 7. september 2021 på Vidensportalen V.dk

Herudover vil det som udgangspunkt kun kunne komme på tale at blive fritaget for ejendomsværdiskat, hvis ejendommen ikke kan tjene til bolig for ejeren eller hans husstand. I skattepraksis betyder det, at ejendommen som sådan skal være ubeboelig i et sådant omfang, at ejendommen på det nærmeste er "totalskadet". Efter praksis er der således vide grænser for, hvornår en bolig kan anses som beboelig, og rådighed over boligen dermed udløser ejendomsværdiskat.

Den vidtrækkende pligt til at betale ejendomsværdiskat gælder også for sommerhuse, hvor ejeren skal svare ejendomsværdiskat for hele året, selv om sommerhuse efter planloven kun kan anvendes lovligt i begrænset omfang i vinterperioden.

Mere om rådighed

Med mellemrum foreligger i praksis tilfælde, hvor boligejeren - trods udgangspunktet om næsten undtagelsesfri beskatning - alligevel finder anledning til at rejse spørgsmålet, om der skal ske beskatning også i hans tilfælde.

Indrejserestriktioner

En sådan situation forelå i foråret 2021, hvor omfattende rejserestriktioner som følge af covid-19-sygdommen bl.a. vanskeliggjorde eller umuliggjorde besøg i sommerhuse i Sydeuropa. En skatteyder med sommerhus i Italien forespurgte på denne baggrund Skatterådet om, hvorvidt han i denne periode var fritaget for at betale ejendomsværdiskat.

Han henviste herved til for det første til, at det danske udenrigsministerium frarådede alle ikke-nødvendige rejser til Italien. Og dernæst til, at Italien i marts 2020 havde indført dels indrejseforbud for turister, og dels nationale bevægelsesrestriktioner for landets borgere, herunder bevægelser fra borgernes helårsboliger til fritidsboliger. En rådighed over skatteyderens bolig gennem udlejning havde derfor heller ikke været en mulighed.

Skatterådet oplyste i et bindende svar på daværende tidspunkt, at hverken Italiens indrejseforbud eller Udenrigsministeriets rejsevejledning kunne føre til, at der var grundlag for at fritage skatteyderen for ejendomsværdiskat.

Offentliggjort d. 7. september 2021 på Vidensportalen V.dk

Det centrale synspunkt var her, at fritagelse for ejendomsværdiskat kun kan komme på tale, hvor forhold vedrørende selve ejendommen fører til, at ejendommen ikke kan benyttes – dvs. at ejendommen som sådan er ubeboelig.

Landsskatterettens afgørelse

Skatterådets afgørelse er nu blevet tiltrådt af Landsskatteretten. Efter Landsskatterettens opfattelse kunne de indførte restriktioner nemlig ikke sidestilles med ubeboelighed i ejendomsværdiskattelovens forstand. Retten lagde herved vægt på, at restriktionerne var indført i forbindelse med myndighedernes håndtering af Covid-19, og at rådigheden over ejendommen således ikke var afskåret som følge af væsentlige forhold, der kunne henføres til fritidsboligen i Italien.

For danskere med fritidsbolig i udlandet er der således i hvert fald ikke indtil videre og næppe overhovedet grundlag for at sætte næsen op efter fritagelse for ejendomsværdiskat i disse tilfælde.

Om ulovlig anvendelse af ejerbolig

En anden problemstilling har drejet sig om tilfælde, hvor ejeren ikke lovligt kan anvende en ejendom til bolig til beboelsesformål. En sådan sag vedrørende ejendomsværdiskat blev i 2019 afgjort af Landsskatteretten.

Sagen drejede sig om en ejendom i London, som en skatteyder med bopæl i Danmark ønskede at anvende som fritidsbolig. Ejendommen var ved skatteyderens køb den 26. april 2012 indrettet som en kontorejendom, og ejendommen var i henhold til den britiske planlovgivning vurderet som en erhvervsjendom.

I forbindelse med det forudgående udbud af ejendommen, havde ejendomsmæglerselskabet søgt om tilladelse til at få registreret ejendommen som en beboelsejendom, og i november 2011 udstedte de britiske myndigheder byggetilladelse til ejendommens overgang fra kontor til beboelse. Skatteyderen igangsatte en renovering af ejendommen i

Offentliggjort d. 7. september 2021 på Vidensportalen V.dk

august 2013, og i juni 2014 skiftede ejendommen status og kunne herefter lovligt anvendes som fritidsbolig efter engelsk ret.

Efter de danske skattemyndigheders opfattelse skulle ejeren svare ejendomsværdiskat til Danmark fra overtagelsesdagen den 30. maj 2012, alt i overensstemmelse med reglerne om opgørelse af ejendomsværdiskat for fritidsboliger, hvor ejendomsværdiskat beregnes fra ejendommens overtagelse. Efter skattemyndighedernes opfattelse skulle der herved lægges vægt på skatteyderens hensigt med købet, dvs. anvendelsen som fritidsbolig, og den faktiske anvendelse.

Skattemyndighedernes afgørelse blev imidlertid underkendt ved Landsskatteretten, som tilkendegav, at en ejendom ikke kan anses for at stå til rådighed for ejeren og således tjene til beboelse, hvis den ikke lovligt kan anvendes hertil. Der var derfor ikke grundlag for at pålægge ejeren at betale ejendomsværdiskat for 2012 og 2013.

Om ulovlig anvendelse af selskabets ejendom

I en senere sag om en - til dels parallel problemstilling - var skatteyderne knap så heldige. Sagen drejede sig ikke om ejendomsværdiskat, men derimod om beskatning af hovedaktionærer af værdi af fri sommerbolig efter de skærpede regler for hovedaktionærer. Sagen blev afgjort af domstolene i forsommeren 2021 efter en længere proces med modsatrettede afgørelse op gennem klagesystemet.

Sagen drejede sig om en familie, som gennem et familiejet selskab havde købt en skovejendom i 2005 og året efter en bygning beliggende på skovejendommen. Bygningen måtte ifølge planlovgivningen kun anvendes som spejderhytte eller til andre formål, der tilgodeså børn og unges friluftsliv. Det lå på denne baggrund fast under sagens behandling, at det ville være ulovligt at anvende bygningen som almindelig privat fritidsbolig.

Efter skattemyndighedernes opfattelse havde familien imidlertid haft rådighed over sommerboligen og hver af familiemedlemmerne skulle derfor beskattes af værdien af privat anvendelse af selskabets fritidsbolig, efter hvert familiemedlems ejerandele. End-

Offentliggjort d. 7. september 2021 på Vidensportalen V.dk

videre blev selskabet beskattet af en skønsmæssigt fastsat markedsleje som følge af, at sommerboligen var stillet til rådighed for hovedaktionærerne.

Landsskatteretten tilsidesatte skattemyndighedernes afgørelse, da retten fandt, at en ejendom ikke kan anses for at stå til rådighed for ejeren, hvis ejendommen ikke lovligt kan anvendes hertil. Da den pågældende bygning kun kunne anvendes lovligt som spejderhytte og lign. og således ikke som fritidsbolig, var der derfor efter Landsskatterettens opfattelse ikke hjemmel til at beskatte familiemedlemmerne af fri sommerbolig, eller grundlag for at fastsætte en fikseret leje for selskabet.

Skatteministeriet indbragte Landsskatterettens afgørelser for domstolene, som underkendte Landsskatterettens afgørelser vedrørende aktionærer og selskab.

Med henvisning til en række konkrete omstændigheder fandt den pågældende retsinstans nemlig, at bygningen havde været stillet til rådighed for de fire hovedaktionærer. Retten fandt herunder at kunne lægge til grund, at selskabet ikke havde respekteret eller følt sig forpligtet til at respektere, at ejendommen alene lovligt kunne anvendes som spejderhytte eller andre formål, der tilgodeser børn og unges friluftsliv.

Familiemedlemmerne blev med denne begrundelse beskattet af fri sommerbolig vedrørende spejderhytten.

————— 0 —————