Offentliggjort d. 3. maj 2022 på hjemmeside V.dk

Udlejning af en ægtefælles lokaler©

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

Landsskatteretten offentliggjorde i marts en afgørelse om beskatningen af indtægter fra udlejning af et anneks til en privat helårsbolig. Afgørelsen viser beskatningen i en sag, hvor forholdene falder helt uden for de traditionelle skatteregler.

Indtægter fra udlejning af fast ejendom skal efter nogle udtrykkelige regler fra 1903 beskattes.

Hvordan indtægterne skal beskattes, er imidlertid et andet – og ganske kompliceret – spørgsmål.

Siden 1903 er den enkle regel om skattepligt af lejeindtægter således blevet suppleret med et omfattende og meget komplekst regelsæt om opgørelsen og den effektive beskatning af lejeindtægter.

Eksempelvis kan nævnes særreglerne om udlejning af sommerhuse og helårsboliger, korttids- og langtidsudlejning af værelser, anvendelse af virksomhedsskatteordningen, herunder særregler om rentefradragsret ved udlejning til nærtstående etc. etc. Yderligere problemstillinger kan opstå som følge af særreglerne for beskatning af ægtefæller.

Selve den omstændighed, at en skatteyder har modtaget en lejeindtægt, kan derfor implicere mange andre problemstillinger end den blotte konstatering af, at indtægten er skattepligtig.

Offentliggjort d. 3. maj 2022 på hjemmeside V.dk

Udlejning af ægtefællens ulovligt indrettede anneks

Som en sag offentliggjort af Landsskatteretten den 28. marts 2022 [1] viser, er det ikke svært at forstå, at en ikke-professionelle udlejer undertiden må føle sig som Moses ved Det røde Hav. Sagen endte med en forhøjelse af skatteyderens indkomst i 2016 på 99.255 kr. Med en skat af de 99.255 kr. og senere påløbne renter fra 2017 – 2022 var udlejningen næppe voldsomt attraktiv.

Annekset

Sagen drejede sig om et ægtepar, som havde indrettet garagen til parrets ejerbolig til et anneks med badeværelse, køkken-alrum, soveværelse og stue med direkte udsigt til havet. Fra ejendommen – og altså også fra garagen – var der privattrappe til privat badestrand.

Garagen var i BBR registreret med toilet. Anvendelsen til anneks var ikke godkendt og følgelig ulovlig. Af samme grund udstedte den pågældende kommune siden et påbud om, at der ikke måtte være sovende turister i annekset.

Annekset havde i 2016 været korttidsudlejet 31 gange, i alt 221 nætter, gennem en udlejningsportal for en samlet indtægt på 112.499 kr.

Ejendommen var ejet af den ene ægtefælle, hustruen, men udlejningsaktiviteterne var tilsyneladende forestået af den anden ægtefælle, manden. Udlejningsindtægten var indsat på ægtefællernes fælles bankkonto.

Tilsyneladende havde hverken manden eller hustruen selvangivet indtægterne fra udlejning af annekset.

Efter en række drøftelser med manden om beskatningen af lejeindtægterne forhøjede Skattestyrelsen mandens skattepligtige indkomst med 99.255 kr. som følge af udlejnin-

---

1 SKM2022.148.LSR

gen. Skattestyrelsen anerkendte herved et fradrag for andel af ejendomsskat og udgifter forbundet med udlejningen på 13.255 kr. Manden var temmelig fortørnet over denne afgørelse, som han klagede over, men Landsskatteretten fastholdte afgørelsen.

Afgørelsen indeholdte flere elementer, som for nogle skatteydere formentlig har en vis nyhedsværdi.

Beskatning hos den anden ægtefælle

Som netop nævnt blev beskatningen af manden fastholdt, selv om manden ikke ejede ejendommen.

Som begrundelse herfor henviste Landsskatteretten til særreglerne for ægtefæller, hvorefter indkomst, der vedrører en erhvervsvirksomhed, skal beskattes hos den ægtefælle, der driver virksomheden.

Landsskatteretten lagde i denne sag til grund, at virksomheden med udlejning af annekset var "foretaget" af manden, og manden skulle efter Landsskatterettens opfattelse følgelig beskattes af lejeindtægterne fra annekset. Heri ligger også den vurdering fra Landsskatterettens side, at udlejningen af annekset måtte anses som en "erhvervsmæssig virksomhed".

Landsskatterettens vurdering af dette spørgsmål fik bl.a. den konsekvens, at manden også af denne grund var afskåret fra at anvende skattereglerne om standardfradrag ved værelsesudlejning, jf. nedenfor.

Situationen synes endvidere efter domspraksis at måtte give anledning til yderligere konsekvenser, herunder bl.a. fiksering af en leje til hustruen vedrørende annekset, som manden ville kunne fradrage ved opgørelsen af hans skattepligtige indkomst, og som hustruen tilsvarende beskattes af. Beskatning af hustruen var dog formentlig forældet, hvilket dog ikke var ville udelukke fradragsret for manden.

Offentliggjort d. 3. maj 2022 på hjemmeside V.dk

Standardreglerne for værelsesudlejning m.v.

Landsskatteretten tog herefter stilling til, om manden ved opgørelsen af hans skattepligtige indkomst fra udlejningsvirksomheden kunne anvende reglerne om standardfradrag.

I 2016 var reglerne her således, at indtægter fra værelsesudlejning i egen bolig henholdsvis fra udlejning af en bolig en del af året kunne vælge kun at medregne den del af bruttolejeindtægten, der oversteg et bundfradrag på 1⅓ pct. af den aktuelle ejendomsværdi, dog altid mindst 24.000 kr.

Reglerne er siden udbygget med særreglerne om korttidsudlejning af egen bolig eller værelser heri, men kan fortsat anvendes ved langtidsudlejning til samme lejer.

I den her foreliggende sag tilkendegav Landsskatteretten, at det ikke var muligt at anvende hverken reglerne om udlejning af en bolig en del af året eller reglerne om værelsesudlejning.

Efter Landsskatterettens opfattelse var det en forudsætning for at anvende reglen om standardfradrag ved udlejning af en bolig en del af året, at der er tale om netop en "bolig". Da annekset ikke var godkendt til beboelse, og ejendommen ikke var vurderet som et tofamilieshus, kunne manden ikke anses at have udlejet en selvstændig bolig. Der var derfor ikke mulighed for at opgøre den skattepligtige lejeindtægt efter denne regel.

Som nævnt var det efter Landsskatterettens opfattelse heller ikke muligt at anvende de gunstige regler om værelsesudlejning, da disse regler forudsætter, at ejeren udlejer en del af værelserne i egen lejlighed i egen ejendom til beboelse. Da der i denne sag ikke var tale om udlejning af et værelse i mandens egen lejlighed, men derimod fra en separat bygning, som ikke var godkendt til beboelse, var udlejningen af annekset heller ikke omfattet af denne regel.

Forudgående henvendelse til Skattestyrelsen

Som det ikke sjældent ses, oplyste manden at have rettet en forudgående telefonisk henvendelse til Skattestyrelsen for at få afklaret, hvordan lejeindtægterne skulle beskattes. Manden oplyste herom, at Skattestyrelsen havde oplyst, at han kunne anvende reglerne om værelsesudlejning m.v., og herunder bundfradraget. Manden mente derfor, at han havde en forventning om at kunne blive beskattet efter disse regler. I praksis er anerkendt, at en forventning i visse tilfælde kan give grundlag for en beskatning i overensstemmelse hermed. En sådan forventning betegnes som en ”retsbeskyttet forventning”.

Men som i så mange andre sager havde manden efter Landsskatterettens opfattelse ikke bevist, at der forelå en forhåndstilkendegivelse fra Skattestyrelsen, som kunne danne grundlag for en retsbeskyttet forventning.

På denne måde mundede hele sagen ud i, at manden som allerede nævnt blev beskattet af de 99.255 kr.

Klare forhold – klar beskatning

Som sagen så klart illustrerer, er mange skatteregler – af gode grunde – udformet efter given typesituationer, eksempelvis værelsesudlejning i egen bolig.

Når de faktiske forhold afviger fra typetilfældet, kompliceres sagen og da undertiden med konsekvenser, som kun vanskeligt kan forudses. I sådanne situationer må anbefalingen meget ofte være at anmode om et bindende svar fra Skattestyrelsen, som – til forskel fra en forventning – netop er ”bindende”.

Tilbage står, at det kan være vanskeligt at vurdere, *hvornår* man afviger fra typetilfældet.

Som nævnt havde manden anmodet om en tilkendegivelse fra Skattestyrelsen i stedet for det mere sikre bindende svar. Men vælges denne fremgangsmåde, er det min helt klare

opfattelse, at skattemedarbejdere efter bedste evne besvarer sådanne henvendelser korrekt. Når det undertiden alligevel går galt, kan det skyldes fejlagtige besvarelser, men også at sagen ikke er fuldt belyst fra skatteyderens side. Det kan her være en god ide at fremsende en bekræftelse til sagsbehandleren, dels om spørgsmålet, dels om forudsætningerne for spørgsmålet, og dels om besvarelsen, der er givet. Skulle der være opstået misforståelser, vil sagsbehandleren med al sandsynlighed korrigere besvarelsen, hvis dette måtte være aktuelt.

——— o ———

www.v.dk