

Selskabs udlejning af bolig til hovedaktionæren, herunder børn eller en fraskilt ægtefælle

Transaktioner mellem en hovedaktionær og det af ham ejede selskab skal som hovedregel ske på markedsvilkår. Denne hovedregel fraviges, når en hovedaktionær bor i en ejendom, som ejes af selskabet, idet værdi af fri bolig skal fastsættes efter objektive regler (en procentdel af den offentlige ejendomsvurdering/ejendommens anskaffelsessum). Selskabet skal beskattes af markedslejen. Hovedaktionæren skal beskattes efter de objektive regler, og den beregnede leje efter disse regler er som oftest større end markedslejen. Det betyder, at selv om hovedaktionæren har betalt markedslejen for at leje ejendommen af selskabet, skal han beskattes af differencen mellem lejen efter de objektive regler og markedslejen.

Efter praksis på området gælder reglerne om objektiv fastsættelse af husleje også, når et hovedaktionærselskab lejer en ejendom ud til hovedaktionærens barn, hvilket blandt andet er fastslået af Vestre Landsret.

Ny dom fra Østre Landsret

Østre Landsret har nu afsagt en dom, hvorefter de objektive regler også gælder, når et selskab udlejer en bolig til hovedaktionærens fraskilte ægtefælle. Der var tale om et hovedaktionærselskab, som havde købt en villa tilhørende hovedaktionæren og dennes ægtefælle. Straks efter selskabets køb af ejendommen skete der udlejning til ægtefællen, idet parterne blev skilt. Der blev indgået en tidsbegrænset lejekontrakt på 20 år med en årlig leje på 50.000 kr.

SKAT forhøjede selskabet med 100.000 kr. pr. år, idet markedslejen blev fastsat til 150.000 kr. Hovedaktionærens indkomst blev forhøjet med 250.000 kr. pr. år, nemlig differencen mellem den fastsatte leje på 50.000 kr. og markedslejen på 150.000 kr. med tillæg af differencen mellem lejen efter de objektive regler på 300.000 kr. og markedslejen på 150.000 kr.

Hovedaktionæren var enig i, at han var skattepligtig af 100.000 kr. om året (differencen mellem markedslejen og den fastsatte leje).

Hovedaktionærens påstand var, at han ikke skulle beskattes af differencen mellem lejen efter de objektive regler og markedslejen.

Østre Landsret var af den opfattelse, at selskabet ikke havde haft selvstændig interesse i at stille villaen til rådighed for den fraskilte ægtefælle, hvorfor boligen måtte anses for at "have passeret hovedaktionærens økonomi". Det betød, at det var med rette, at SKAT havde anset hovedaktionæren for skattepligtig af forskellen mellem lejen efter de objektive regler og markedslejen.