

Udlejning af andelslejlighed – ej erhvervsmæssig virksomhed

Udlejning af en andelsbolig blev af Landsskatteretten ikke godkendt som erhvervsmæssig virksomhed. Konsekvensen heraf var, at virksomhedsordningen ikke kunne anvendes og underskud ej kunne fratrækkes.

Sagen for Landsskatteretten

Sagen omhandlede en person, der havde afstået sin virksomhed i 2004. Virksomhedsordningen havde været anvendt, og der var et opsparat overskud. Inden udgangen af 2005 havde han anskaffet en andelsbolig, som blev udlejet til sønnen på markedsvilkår. Sønnen boede i lejligheden i 7 år, og herefter blev boligen udlejet til tredjemand.

SKAT tog fat i personens selvangivne indkomster for indkomstårene 2009-2011. SKAT nægtede fradrag for de selvangivne underskud før renter, som udgjorde cirka 7.000 kr. om året, og beskattede i 2009 det opsparede overskud.

Sagen blev påklaget til Landsskatteretten, men udfaldet af sagen blev her det samme.

Landsskatteretten anførte som begrundelse for afgørelsen at der ikke var tale om erhvervsmæssig virksomhed, idet virksomheden var underskudsgivende (rentabilitetskravet) og udlejning af andelsboligen skattemæssigt betragtes som fremleje af en lejet lejlighed.

Rentabilitetskravet

Udlejningen af andelsboligen havde i alle årene været underskudsgivende, og Landsskatteretten fandt det heller ikke godtgjort, at udlejningen fremover ville blive overskudsgivende. Sagt med andre ord, var der alt andet lige ikke tale om en rentabel drift.

I praksis gælder et rentabilitetskrav, når det skal afgøres, om en virksomhed skattemæssigt kan anerkendes som erhvervsmæssig. Da dette rentabilitetskrav ikke var opfyldt, kunne udlejningen af andelsboligen ikke anses for erhvervsmæssig virksomhed.

Fremleje af lejet lejlighed

Et andelsbevis giver ejeren af beviset en brugsret til en lejlighed. Det er andelsboligforeningen, der ejer ejendommen.

Ved udlejning af en andelsbolig sker der således fremleje/videregivelse af en brugsret til en lejlighed. Dette anses i skattepraksis at sidestille med fremleje af en lejet lejlighed.

Fremleje af en lejet lejlighed er ikke erhvervmæssig virksomhed. Det har den konsekvens, at et underskud ikke kan fratrækkes, et overskud skal beskattes, og virksomhedsordningen kan ikke anvendes.

Konklusion

Selv om udlejning af en andelsbolig skattemæssigt er overskudsgivende, kan virksomhedsordningen ikke anvendes, da fremleje af en lejet lejlighed ikke er at betragte som erhvervmæssig virksomhed.

28. januar 2016