

## Hovedaktionær og beskatning af sommerhus

Landsskatteretten har netop afsagt kendelse om beskatning af hovedaktionær og dennes selskab som følge af selskabets køb af et sommerhus. Kendelsen viser med al tydelighed, at et hovedaktionærselskabs anskaffelse af et sommerhus skattemæssigt er dyrt for såvel hovedaktionæren som selskabet. Normalt må det derfor tilrådes, at et sommerhus købes i privat regi, uanset formålet med erhvervelsen.

Sagen drejer sig om indkomstårene 2007-2009.

Hovedaktionærselskabet købte sommerhuset i 2006 med overtagelse 1. oktober 2006. Købesummen udgjorde 2,7 mio. kr. Selskabets formål var blandt andet ejendomsinvesteringer, men det var den eneste ejendom, som selskabet ejede i den pågældende periode. Der var ingen ansatte i selskabet. Selskabet solgte huset med overtagelse 1. maj 2009. Salgssummen udgjorde 2,6 mio. kr.

SKAT havde forhøjet selskabets indkomst med en objektiv markedsleje på henholdsvis 160.000 kr., 224.000 kr. og 75.000 kr. for de respektive indkomstår. Markedslejen var beregnet som 8 % af den forud for indkomståret fastsatte ejendomsværdi.

Hovedaktionærens indkomst var forhøjet med henholdsvis 325.000 kr., 455.000 kr. og 84.000 kr. Da hovedaktionæren ikke var ansat i selskabet, var der tale om maskeret udbytte, som dog beskattes som personlig indkomst.

Påstanden for Landsskatteretten var, at selskabet ikke skulle beskattes af en lejeindtægt, ligesom hovedaktionæren heller ikke skulle beskattes heraf. Begrundelsen herfor var følgende:

- Sommerhuset havde ikke været til rådighed for hovedaktionæren henset til husets dårlige stand. For Landsskatteretten blev fremlagt en tilstandsrapport og en erklæring fra en byggesagkyndig, hvoraf blandt andet fremgik, at huset var angrebet af skimmelsvamp og var en brandfælde.
- Huset havde ikke været anvendt af hovedaktionæren, hvilket blandt andet understøttedes af, at der ikke var brugt el i selskabets ejerperiode.

- Selskabet havde købt sommerhuset som et investeringsobjekt med videresalg for øje. Planen var at nedrive huset og opføre et nyt, men på grund af markedsforholdene blev denne plan opgivet, og huset blev i stedet solgt.

Landsskatteretten fandt ikke, at sommerhuset havde været ubeboeligt. Huset havde derfor været til rådighed for hovedanpartshaveren, og den omstændighed, at der ikke havde været noget elforbrug blev ikke tillagt nogen betydning. Landsskatteretten stadfæstede derfor SKATs forhøjelser af hovedaktionærens indkomst.

Den for Landsskatteretten fremlagte tilstandsrapport og udtalelse fra en byggesagkyndig betød, at den objektive udlejningsværdi blev nedsat til henholdsvis 100.000 kr., 125.000 kr. og 50.000 kr., hvilke beløb var skattepligtige for selskabet.

16. november 2011