

Seminarer Stocholm 1999 juridisk nasjonalrapport - dansk

Bostadsbeskatning - r ttsliga aspekter

Nationalrapport fra Danmark

Af lektor, lic. jur. Hans Henrik Edlund og lektor Mette Neville, Ph.D.[1]

I. Oversigt over boligformerne i Danmark – indledning
De danske boligformer kan groft inddeles i 3 hovedgrupper, nemlig:

1) Ejerboliger

a) en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder

b) større ejendomme, som ejeren bebor en del af

2) Boliger i boligfællesskaber

a) hvor fællesskabet er selvstændigt skattesubjekt

b) hvor fællesskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt

3) Lejeboliger

Indholdet af begreberne ejerbolig, boligfællesskab og lejebolig er ikke entydigt.[2] I denne rapport knyttes begreberne til spørgsmålet om ejendomsretten til ejendommen.[3]

I.1 Ejerboliger

Ejerboliger er karakteriseret ved, at ejerne har en direkte ejendomsret til den ejendom, de bebor.[4]

Typiske eksempler er ejerlejligheder og en- og tofamilieshuse.

Også boligsamejer - tidligere kaldet anpartslejligheder - som er reguleret i andelsboligforeningslovens kapitel IV - er ejerboliger. Boligsamejer er et sameje omkring  n fast ejendom. Ejendommen opdeles som regel i anparter svarende til antallet af lejligheder, og erhververen af en anpart f r tinglyst skøde på en bestemt brøkdel (bruttoanpart) af den faste ejendom. Til anparten er knyttet brugsret til en bestemt lejlighed i ejendommen. Ejeren af anparten har som udgangspunkt fri rådighed over anparten og kan f.eks. frit overdrage den til eje eller sikkerhed. Boligsamejeanparter kan belånes særskilt efter reglerne om pant i fast ejendom.[5] Der kan ikke stiftes[6] boligsamejer i ejendomme med mere end to beboelseslejligheder.[7]

Ejendomme med mere end to beboelseslejligheder (udlejningsejendomme), hvor ejeren bebor en af lejlighederne, er også omfattet af den her givne definition af en ejerbolig.

Der er i skattemæssig henseende stor forskel på, om der er tale om ejerboliger i form af ejerlejligheder og en - eller tofamilieshuse eller i form af ejendomme med mere end to beboelseslejligheder,[8] hvorfor de to typer nedenfor vil blive behandlet hver for sig.

I.2 Boligfællesskaber

Boligfællesskabet er et fællesskab, der råder over en ejendom, og hvor der til deltagelse i fællesskabet er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen. Boligfællesskabet kan hverken kvalificeres som ejerbolig eller lejebolig, fordi medlemmerne - civilretligt - har en ejendomsret til ejendommen, men retten er kun en indirekte ejendomsret. Det er fællesskabet, der ejer den faste ejendom,[9] mens medlemmerne alene ejer en nettoandel af fællesskabets formue. Der findes forskellige typer boligfællesskaber, f.eks. andelsboligforeninger, boligaktie- og boliganpartsselskaber, boliginteressentskaber samt boligkommand-itselskaber.

Alle typer boligfællesskaber stiftet i ejendomme med mere end to beboelseslejligheder er omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Der blev i 1994 indført typetvang, således at der i dag kun kan etableres boligfællesskaber i ejendomme med mere end to beboelseslejligheder i form af andelsboligforeninger (andelsboligforeningsloven kap. II) samt boligaktie- og boliganpartsselskaber (kap. III). Stiftelse af boliginteressentskaber, boligkommanditselskaber og andre former for boligfællesskaber,

hvor der til deltagelse er knyttet en brugsret til en lejlighed i fællesskabets ejendom, er efter 10/5 1994 forbudt, jf. lovens kap. IV A. Boliginteressentskaber mv. stiftet før denne dato er dog fortsat lovlige. Skatteretligt må sondres mellem boligfællesskaber, som er selvstændige skattesubjekter og boligfællesskaber, som ikke er selvstændige skattesubjekter, jf. afsnit 3.1.

1.3 Lejeboliger

Lejeboliger er karakteriseret ved, at lejeren hverken har direkte eller indirekte ejendomsret til ejendommen eller til den lejlighed, som lejeren har brugsret til.

Retligt reguleres forholdet mellem lejer og udlejer hovedsageligt af lejeloven og (den midlertidige) boligreguleringslov.

1.4 Andre boligtyper

Udover de netop nævnte boligformer findes nogle særlige atypiske mellemformer, som er svære at definere, da de typisk indeholder karakteristika fra flere forskellige selskabsformer. De er ikke udbredte og vil derfor ikke blive behandlet i denne rapport.

Det samme gælder en særlig boform, som beror på partialobligationer. Her ejes ejendommen oftest af en selvejende institution,[10] som udlejer lejlighederne. Ved oprettelsen tinglyses et pantebrev til sikkerhed for betalingen af en hovedobligation med tilhørende partialobligationer. Ejeren af partialobligationen har brugsret til en lejlighed i ejendommen og har som kreditor krav på den nominelle værdi af partialobligationen, men ejer ikke en del af institutionens formue eller en andel, således som det er tilfældet ved køb af andelslejligheder.

Mange unge finder sammen i boligkollektiver, hvor flere personer benytter den samme bolig. Disse kan etableres i enhver af eksisterende boligformer, f.eks. i lejede boliger eller i en- eller tofamiliehuse. Sådanne fællesskaber vil heller ikke være genstand for nærmere omtale i det følgende.

2. Ejerboliger

2.1 Ejerboliger i en- og tofamiliehuse samt i ejerlejligheder

2.1.1 Løbende beskatning

2.1.1.1 Beskatning af grunden (objektskat)

For alle ejendomme ansættes årligt en offentlig ejendomsværdi, der tilstræbes at afspejle ejendommens handelsværdi. Den offentlige ejendomsvurdering består af en samlet vurdering for hele ejendommen (såvel grund som bygninger) og af en værdi af grunden alene.

Af grundværdien betales med hjemmel i ejendomsbeskatningsloven[11] grundskyld, der udgør en nærmere fastsat promille af den offentlige grundvurdering. Til amtet svares 10 promille og til de kommunale myndigheder mindst 6 og maksimalt 24 promille efter kommunens eget valg. Grundskylden er ikke fradragsberettiget, jf. nedenfor afsnit 2.1.1.4.

2.1.1.2 Ejendomsværdiskat (objektskat)

Med virkning fra indkomståret 2000 er indført en ejendomsværdiskat[12] på ejerboliger til afløsning af de hidtil gældende regler om beskatning af lejeværdi af egen bolig, jf. herom nærmere i det følgende afsnit. Ejendomsværdiskatten er indført efter lang tids debat om afskaffelse af begrebet lejeværdi af egen bolig for de små ejerboliger. Lejeværdibeskatningen er formelt også ophævet med ejendomsværdiskatteloven, men reelt må boligejerne fortsat betale et beløb mindst svarende til den hidtidige lejeværdibeskatning. Samtidig indeholder ejendomsværdiskatteloven regler, der i alt væsentligt er kopieret fra de hidtil gældende lejeværdiregler.

Ejendomsværdiskatten udgør som udgangspunkt 1% af den samlede offentlige ejendomsvurdering. For ejere af boliger erhvervet før 1. juli 1998 og for pensionister gælder en lidt lavere beskatning. For ejendomme, hvor den offentlige vurdering overstiger et reguleret grundbeløb (2,365 mill. DKK i 1999), beregnes 3% i ejendomsværdiskat af den del af værdien, der overstiger beløbsgrænsen.

2.1.1.3 Lejeværdi af egen bolig (indkomstskat)

Til og med udgangen af indkomståret 1999 gælder for ejere af de her omtalte ejerboliger regler om beregning af en (fiktiv) indkomst i form af lejeværdi af egen bolig. Reglerne findes i ligningslovens[13] §§

15 A-15 P.[14]

Gjerne af boliger skal til deres indkomst medregne 2% - for fritidsboliger dog 21&Mac218;2% - af den samlede offentlige ejendomsvurdering. Overstiger vurderingen et reguleret grundbeløb (2,365 mill. DKK i 1999), udgør lejeværdien 6% af det beløb, der overstiger grundbeløbet. For pensionister nedsættes lejeværdien til 1% af vurderingen, dog ikke af den del, der overstiger det regulerede grundbeløb. Lejeværdien reduceres for alle, undtagen for ejere af ejerlejligheder, med et standardfradrag på 1% af den offentlige vurdering, dog mindst 400 DKK og maksimalt 3.000 DKK.

2.1.1.4 Fradrag for driftsomkostninger, vedligeholdelse og renter (indkomstskat)

For ejere af boliger, hvor der beregnes lejeværdi af egen bolig (eller ejendomsværdiskat fra 2000), er der ikke adgang til fradrag for driftsomkostninger eller vedligeholdelsesudgifter, jf. ligningslovens § 15 J, stk. 5. De pågældende ejere kan i medfør af reglen i statsskattelovens[15] § 6, litra e, derimod fradrage renteudgiften til lån i den faste ejendom samt til betaling af løbende provision, der betales til långiver, herunder (administrations-)bidrag til långivende realkreditinstitutter, jf. ligningslovens §§ 5 og 8, stk. 3, litra a.

Rente- og provisionsudgifterne fradrages i kapitalindkomsten og ikke i den personlige indkomst, jf. personskatteloven[16] § 4, stk. 1, nr. 1. Skatteværdien af rentefradraget, hvis kapitalindkomsten er negativ, er derfor i 1999 ca. 40 %. Værdien nedtrappes de kommende år og vil i 2002 være reduceret til ca. 32 %.

2.1.1.5 Afskrivninger (indkomstskat)

Der kan som alt overvejende hovedregel ikke ske skattemæssige afskrivninger på ejerboliger, der bebos af ejeren, eller installationer heri, jf. afskrivningslovens[17] §§ 14 og 15.[18]

2.1.2 Beskatning i forbindelse med ejerskifte

2.1.2.1 Stempelafgift (objektsskat)

Dokumenter om overdragelse af fast ejendom udløser en stempelafgift på 0,6% af den nominelle købesum. Ved tinglysning af ejerskiftet opkræves tillige et gebyr på 1.200 DKK. Dette beløb stiger til 1.400 DKK pr. 1/1 2000.

2.1.2.2 Avancebeskatning (indkomstskat)

Salg af en- eller tofamiliehuse eller ejerlejligheder, der har tjent til bolig for ejeren[19] eller dennes husstand, udløser ikke avancebeskatning, jf. ejendomsavancebeskatningslovens[20] § 8.

Såfremt sælger undtagelsesvis er næringsdrivende inden for handel med fast ejendom, beskattes avancen dog efter de nedenfor i afsnit 2.2.2.2 omtalte regler.

2.1.2.3 Genvundne afskrivninger (indkomstskat)

Da der ikke kan afskrives på de her omhandlede ejendomme, sker der heller ikke beskatning af genvundne afskrivninger.[21]

2.1.3 Moms

Salg af fast ejendom er ikke pålagt moms, jf. herved momslovens[22] § 13, stk. 1, nr. 9.

2.1.4 Lånevilkår

Boligejere kan opnå realkreditlån med op til 30 års løbetid på indtil 80% af ejendommens værdi mod at give pantsikkerhed i ejendommen, jf. realkreditlovens § 26. Rente og ydelse afhænger af obligationskursen på låneoptagelsestidspunktet, men vil typisk være betydeligt billigere end private lån, også selv om der blev stillet den samme pantsikkerhed.

2.1.5 Vurdering

Langt de fleste af de i dette afsnit behandlede regler udspringer af politiske beslutninger om at beskatte/subsidiere ejere af ejerboliger. På området sker hyppige ændringer i forbindelse med justeringer af den økonomiske politik, hvorfor mange af reglerne bærer tilfældighedens præg. En tendens i de seneste år synes at være, at ejere af boliger af de i dette afsnit omhandlede typer samlet beskattes hårdere, da ejendomsværdiskatten indeholder en stramning, samtidig med at værdien af rentefradragsretten reduceres. Samtidig kan der anes en tendens til, at man fremover i højere grad vil overgå til at

beskatte objekter i stedet for indkomster.

At boligejerne ikke undergivet avancebeskatning, har på grund af de senere års betydelige stigning i ejendomspriserne resulterer i store skattefrie gevinster til husejerne.

De almindeligt gældende lånevilkår hos realkreditinstitutterne gør det forholdsvis attraktivt at anskaffe ejerboliger.

2.2 Ejerboliger i større ejendomme

2.2.1 Løbende beskatning

2.2.1.1 Beskatning af grunden (objektsskat)

For alle typer ejendomme, som bebos af ejeren, og som ikke har status af en- eller tofamilieshus eller ejerlejlighed, betales også skat af grundværdien for hele ejendommen efter de foran i afsnit 2.1.1 beskrevne retningslinier. En forholdsmæssig andel af grundskatten vedrører så ejerens bolig, og for denne del er der fradragsret, jf. nedenfor afsnit 2.2.1.4.

2.2.1.2 Ejendomsværdiskat (objektsskat)

Der skal som hovedregel ikke svares ejendomsværdiskat for de her omhandlede boliger i år 2000 og fremefter. Der skal dog ifølge ejendomsværdiskatteloven i § 4, stk. 1, nr. 6-8 under visse betingelser betales ejendomsværdiskat for:

- 1) En "lejlighed, "som en eller flere ejere bebor i en udlejningsejendom med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvoraf højst én lejlighed er beboet af en eller flere ejere."
- 2) "Lejligheder beboet af en eller flere ejere i udlejningsejendomme med 3 til 6 beboelseslejligheder, hvor mere end én lejlighed den 27. april 1994 var beboet af ejerne."
- 3) "Lejligheder i ejendomme til helårsbeboelse, som indeholder flere end to beboelseslejligheder, og som ejes og bebos af deltagerne i et boligsameje, et boliginteressentskab, et boligkommanditselskab eller et andet fællesskab, der ikke er et selvstændigt skattesubjekt, og hvor der til deltagelsen er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen", og som er overgået til standardiseret lejeværdibeskatning efter ligningslovens § 15 C.

For disse lejligheder ansættes en særlig ejendomsvurdering, og der betales ejendomsværdiskat for ejerens lejlighed efter de ovenfor i afsnit 2.1.1.2 skitserede regler.

Undtagelsen anført under c er omtalt udførligt nedenfor i afsnit 3.2.1.1.2.

2.2.1.3 Lejeværdi af egen bolig (indkomstskat)

Lejeværdi af egen bolig skal medregnes til den skattepligtige indkomst, men lejeværdien ansættes ikke her efter standardiserede regler. Hjemlen findes i statsskattelovens § 4, litra b, der også foreskriver, at lejeværdien som udgangspunkt skal ansættes til det beløb, som den pågældende bolig må formodes at kunne udlejes til på almindelige markedsvilkår, jf. f.eks. TfS 1989.223. Disse regler gælder såvel i 1999 som fremover for alle boliger i større ejendomme, hvoraf der ikke svares lejeværdi/ejendomsværdiskat efter de foran beskrevne standardiserede regler.

For de i forrige afsnit som 1-3 nævnte boliger betales i 1999 standardiseret lejeværdi efter de foran i afsnit 2.1.1.3 omtalte regler, og for 2000 betales ejendomsværdiskat efter de i 2.1.1.2 angivne principper.

2.1.4 Fradrag for driftsomkostninger, vedligeholdelse og renter (indkomstskat)

For ejendomme, hvoraf der ikke skal svares lejeværdi/ejendomsværdiskat efter de foran omtalte standardiserede regler, er der adgang til fradrag for driftsomkostninger, vedligeholdelse og renteudgifter m.v. Regler herom findes i statsskattelovens § 6 og for så vidt angår fradrag for ejendomsskatter ligningslovens § 14 og for renteudgifter og løbende provisioner samme lovs § 8, stk. 3. Der kan foretages fradrag for samtlige udgifter vedrørende den pågældende ejendom, også selv om ejerens bolig ikke anvendes erhvervsmæssigt. Herved opvejes det forhold, at ejeren skal svare indkomstskat af den i forrige afsnit omtalte fiktive indkomst svarende til markedislejen (lejeværdi af egen bolig).

Vedrørende vedligeholdelsesudgifter gælder særligt, at der alene gives fradrag for udgifter, der er medgået til at sætte ejendommen i bedre stand, end tilfældet var på det tidspunkt, hvor den pågældende skatteyder erhvervede ejendommen. Der er således principielt ikke adgang til fradrag for alle udgifter,

der medgår til at modvirke slid og ælde. Denne praksis er kommet til udtryk i Højesterets dom i UfR 1958.1173 og er fastholdt uændret siden. Afgrænsningen mellem vedligeholdelse og forbedringer giver i praksis problemer, og håndhæves ikke så strikt, når det drejer sig om mindre vedligeholdelsesudgifter til imødegåelse af slid og ælde. Et udført arbejde kan både indeholde en forbedrings- og en vedligeholdelsesdel, og i så fald må der foretages en ofte vanskelig fordeling af udgifterne.

Specielt for udlejningsejendomme findes en praksis, der tillader fradrag for alle vedligeholdelsesudgifter i de første tre ejerår, dog årligt maksimeret til 25% af det pågældende års lejeindtægt.

Omkostninger til forbedringer af ejendommen, der ikke kan fradrages, kan modregnes i en eventuel avance i forbindelse med afståelse, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 5, stk. 2.[23]

Rentefradragsretten gælder alle renteudgifter vedrørende ejendommen og derfor tillige den del, der forholdsmæssigt vedrører ejerens bolig. Udgangspunktet er også her, at renteudgiften fragår i kapitalindkomsten, jf. foran afsnit 2.1.1.4, således at værdien af rentefradraget nedtrappes til ca. 32% i 2002. Dog kan ejeren i medfør af virksomhedsskatteovens[24] § 1, stk. 3, vælge at lade erhvervsdelen af ejendommen indgå i virksomhedsordningen og derved opnå fuld skatteværdi af renteudgifter for den del af indkomsten, der ikke kan henføres til den privat anvendte del af ejendommen.

2.2.1.5 Afskrivninger (indkomstskat)

Der kan ikke afskrives på bygninger, der anvendes til beboelse, jf. afskrivningslovens § 14. Anvendes en del af ejendommen erhvervsmæssigt, kan der dog afskrives på den del af anskaffelsessummen, der forholdsmæssigt svarer etagearealet af denne del af bygningen. Det er dog et krav, at mindst 25% eller minimum 300 m² anvendes til erhvervsmæssigt formål, jf. afskrivningslovens § 19, stk. 4.

Der kan tillige afskrives særskilt på den skønnede anskaffelsessum for særlige installationer, f.eks. elevatorer, varmeanlæg, hårde hvidevarer, ventilationsanlæg m.v. i afskrivningsberettigede dele af bygninger og i ikke afskrivningsberettigede bygninger, f.eks. beboelsesbygninger. Til den sidstnævnte afskrivningsmulighed knytter sig det praktiske problem, at det er særdeles vanskeligt særskilt at fastsætte installationernes andel af anskaffelsessummen og dermed afskrivningsgrundlaget.[25]

Der kan kun afskrives på den erhvervsmæssigt anvendte del af installationerne og ikke på den forholdsvis andel af installationernes værdi, der må henføres til ejerens bolig.

Afskrivning på bygning og installationer kan fra og med anskaffelsesåret foretages med indtil 5 % årligt af anskaffelsessummen.

2.2.2 Beskatning i forbindelse med ejerskifte

2.2.2.1 Stempelafgift (objektsskat)

Ved salg af større ejendomme udløses en stempelafgift på 1,2% af den nominelle købesum.

Stempelafgiften beregnes også for den del af ejendommen, der udgøres af ejerens bolig. For at forenkle reglerne nedsættes stempelafgiften fra år 2000 til 0,6% for alle typer ejendomme. Gebyret for tinglysning af ejerskiftet er det samme som for mindre ejerboliger, jf. foran i afsnit 2.1.2.1.

2.2.2.2 Avancebeskatning (indkomstskat)

Ved salg af de her omhandlede ejendomme udløses i alle tilfælde avancebeskatning, også for så vidt angår den forholdsvis andel af salgssummen, der kan henføres til ejerens bolig.[26]

Medmindre ejeren er næringsdrivende med handel med fast ejendom, opgøres beskatningen efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven. Udgangspunktet er, at der sker beskatning af forskellen mellem den kontantomregnede købesum med tillæg af 10.000 DKK pr. ejerår og den ligeledes kontantomregnede afståelsessum. Købesummen forhøjes tillige med de faktisk afholdte udgifter til vedligeholdelse og forbedring af ejendommen i det omfang, disse har oversteget 10.000 DKK pr. kalenderår og ikke er fradraget i den skattepligtige indkomst.

For ejendomme anskaffet før 1/1 1999 ydes et nedslag i avanceskatten, såfremt sælger har ejet ejendommen i mere end 3 år. Denne nedslagsordning er under aftrapning og bortfalder i 2008. Et eventuelt tab kan alene fradrages i skattepligtig avance ved salg af andre ejendomme i de fem efterfølgende indkomstår, jf. ejendomsavancebeskatningsloven § 6, stk. 5-7, og altså ikke i anden form for

indkomst.

Ejendomsavancebeskatningen kan udskydes, hvis der nogenlunde samtidig erhverves anden tilsvarende ejendom. Det er dog en betingelse herfor, at mere end halvdelen af den solgte og den købte ejendom anvendes erhvervsmæssigt i ejerens eller dennes ægtefælles virksomhed, jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A. Det er her ikke tilstrækkeligt, at ejendommen blot udlejes erhvervsmæssigt.[27] Er sælger næringsdrivende med handel med fast ejendom, sker beskatning efter de næringsregler, der har formel hjemmel i statskattelovens § 4 og 5, men som ellers alene er kommet til udtryk i praksis.[28] [1] Avancen betragtes som personlig indkomst og pålægges arbejdsmarkedsbidrag med 8% Avancen beregnes ud fra de nominelle købe- og afståelsessummer. Eventuelle kursgevinster og tab på fordringer indgår i avanceopgørelsen, da de udtrykkeligt holdes ude fra den pågældendes skatteansættelse efter reglerne i kursgevinstloven.[29], jf. denne lovs § 1, stk. 3. Alle drifts-, vedligeholdelses-, og forbedringsudgifter, der ikke er fradraget ved indkomstopgørelsen, tillægges købesummen. Omvendt reduceres købesummen med værdien af alle foretagne skattemæssige afskrivninger. Tab kan fradrages. Det er ikke muligt at udskyde avancebeskatning efter næringsreglerne.

2.2.2.3 Genvundne afskrivninger (indkomstskat)

For personer følger det af afskrivningslovens § 21, at 90 % [30] af de genvundne afskrivninger ved afståelse af afskrivningsberettigede bygninger og de heriværende særlige installationer medregnes som personlig indkomst, dvs. med arbejdsmarkedsbidrag på 8%. [31] Der er derimod ikke hjemmel til at beskatte genvundne afskrivninger ved afståelse af afskrivningsberettigede installationer i ikke-afskrivningsberettigede ejendomme.

Ved salg af næringsjendomme indgår eventuelle genvundne afskrivninger i avanceopgørelsen, jf. foregående afsnit.

2.2.3 Moms

Salg af fast ejendom er ikke momspligtig, jf. ovenfor afsnit 2.1.3.

2.2.4 Lånevilkår

Også de i dette afsnit omhandlede ejendomme kan belånes i realkredit med op til 80% af værdien, så længe de alene anvendes til boligformål. Hvis 80% eller mere af ejendommens areal anvendes til andet end boligformål, vil belåningsgrænsen typisk være 60% for hele ejendommen. Udgør boligdelen mere end 20% af ejendommens areal, vil der i alle tilfælde kunne ydes belåning på op til 80% af værdien af boligdelen af ejendommen, jf. realkreditlovens § 45. I øvrigt kan ejere på individuelle vilkår opnå lån på det private lånemarked, ligesom det er tilfældet for ejere omtalt i afsnit 2.1.4.

I øvrigt bemærkes, at ejere, der modtager social pension, efter reglerne i boligstøtteleven §§ 2 og 16-20, kan opnå boligstøtte hovedsageligt i form af favorable lån.

2.2.5 Vurdering

Reglerne vedrørende boliger i større ejendomme er ikke standardiserede og følger principper, som stort set ikke er ændret gennem de sidste mange år.

Fradragsretten for drifts- og vedligeholdelsesomkostninger også vedrørende ens egen bolig, modsvares af skattepligt af den (skønnede) indtægt, der kunne opnås ved udlejning af boligen på sædvanlige markedsvilkår. Sondringen mellem vedligeholdelses- og forbedringsudgifter er vanskelig og praktiseres langt fra konsekvent.

Det er politisk fastsat, at der ikke kan afskrives på bygninger, der anvendes til beboelse, men alene på de økonomisk forholdsvis ubetydelige særlige installationer i ejendommene.

I modsætning til ejere af de i afsnit 2.1 omhandlede ejerboliger, sker der beskatning af avancen ved salg af den ejendom, som sælger har beboet, enten efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven eller efter de stort set ulovbestemte regler om næringsbeskatning.

Samlet set beskattes man altså en del hårdere, hvis man vælger at bosætte sig i andet end en- eller tofamiliehuse eller ejerlejligheder.

Angående lånemulighederne er de i afsnit 2.1 og 2.2 omhandlede boligformer stort set ligestillede.

3. Boligfællesskaber

3.1 Den skatteretlige kvalifikation af boligfællesskaberne

Boligfællesskaberne kan opdeles i to grupper, nemlig boligfællesskaber som er selvstændige skattesubjekter, og boligfællesskaber som ikke er selvstændige skattesubjekter. Om et boligfællesskab har selvstændig skattepligt afgøres efter selskabsskattelovens[32] § 1.

Boligfællesskaber, hvor medlemmerne hæfter begrænset, er altid selvstændige skattesubjekter. Det gælder de traditionelle andelsboligforeninger, som er omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6, og boligaktie- og -anpartsselskaberne, som er omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 1.

Boligfællesskaber, hvor et eller flere medlemmer hæfter personligt, er som udgangspunkt ikke selvstændige skattesubjekter. Det drejer sig om de små andelsboligforeninger, jf. nærmere afsnit 3.2.1, boliginteressentskaber, og boligkommanditselskaber. Afgrænsningen mellem f.eks. foreninger, som er selvstændige skattesubjekter efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 og interessentskaber, som ikke er det, er ikke klar. Hverken den faktiske betegnelse for fællesskabet eller medlemmernes hæftelse er eneafgørende. Et boligfællesskab, hvor medlemmerne hæfter personligt, kan således kvalificeres som forening, såfremt boligfællesskabet på grundlag af en konkret vurdering i overvejende grad har foreningsretlige træk, jf. TfS 1999. 419 H. I vurderingen af, om en sammenslutning skal kvalificeres som sameje/interessentskab eller som forening indgår bl.a følgende faktorer:

- 1) Vedtægterne og hensigten med virksomheden, herunder om der er tale om et erhvervsmæssigt eller ideelt formål,
- 2) deltagernes hæftelse,
- 3) omfanget af udskiftning af deltagere,
- 4) om beslutningerne træffes med enstemmighed eller med majoritet og reglerne omkring ind- og udtræden.[33]

Det forhold, at kvalifikationen beror på en konkret vurdering, har muliggjort at kvalificere en særlig gruppe af andelsboligforeninger som ikke-selvstændige skattesubjekter, nemlig andelsboligforeninger med stærke interessentskabslignende træk. Ifølge ligningsvejledningen for selskaber (SA 1.8.2) om boligkollektiver er der følgende særlige kendetegn for andelsboligforeninger, der skatteretligt kan kvalificeres som sameje/interessentskab:

- 1) Ejendommen indeholder højst 3 beboelseslejligheder,
- 2) antallet af medlemmer overstiger ikke 15,
- 3) beslutninger vedrørende kollektivet, herunder optagelse af nye medlemmer, kræver enstemmighed hos medlemmerne,
- 4) medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld og
- 5) medlemmerne er lodtagne i formuen i forhold til deres andel eller andelsbevis.

Baggrunden for at opstille disse sær"regler" var, at mange boligkollektiver i 1960'erne var organiseret som andelsboligforeninger i stedet for samejer, bl.a. for at lette ejerskifter. Ejendommens driftsudgifter blev typisk finansieret efter en model svarende til den, Højesteret i 1981 kvalificerede som et ikke-reelt gældsforhold, jf. nærmere afsnit 3.2.2.1. Den manglende fradragsret for renteudgifterne på prioritetsgælden som følge af foreningsformen og det forhold, at medlemmerne heller ikke kunne få rentefradragsret for gældsbreve udstedt til andelsboligforeningen, betød, at tæppet økonomisk set blev revet væk under små andelsboligforeninger stiftet som alternativ til de almindelige samejer. Da disse små andelsboligforeninger imidlertid i deres opbygning mindede mere om sam-ejer/interessentskaber end foreninger, valgte skattemyndighederne at komme dem til hjælp ved at kvalificere dem som sam-ejer/interessentskaber, så de opnåede fradragsret for renterne på prioritetsgælden.

Fra at være boligkollektivernes alternativ til samejet blev den lille andelsboligforening fra midten af 1980'erne genstand for opmærksomhed fra ejendomsinvestorers side. Disse begyndte at stifte små andelsboligforeninger i spekulationsøjemed. En udlejningsejendom købtes billigt og tømtes for lejere ved, at disse blev tilbudt ofte store summer for at flytte. Derefter renoveredes ejendommen og solgtes

videre til en - i den forbindelse nystiftet - lille andelsboligforening. Prisen lå - især p.g.a rentefradragsretten - væsentligt over prisen for en tilsvarende udlejningsejendom. Da man først i 1990'erne administrativt strammede betingelserne for at kvalificere en andelsboligforening som sameje/interessentskab ved at kræve, at ejendommen maksimalt indeholdt 3 beboelseslejligheder, hvor man tidligere havde accepteret op til 16 lejligheder, faldt interessen for stiftelse af de små andelsboligforeninger. I stedet stiftedes indtil indførelsen af et forbud i 1994 jf. afsnit 1.3, en hel del boliginteressentskaber, der heller ikke betragtes som selvstændige skattesubjekter.

I den følgende gennemgang vil alene boligfællesskaber i ejendomme med mere end 2 beboelseslejligheder, dvs. boligfællesskaber i boligretlig forstand, blive behandlet. Boligfællesskaber i en- og tofamiliehuse behandles efter de regler, der er omtalt foran i afsnit 2.1 og 2.2, hvortil henvises.

3.2 Løbende beskatning af medlemmer af boligfællesskaber

Beskatning af indtægter, herunder lejeværdi af egen bolig, og fradrag for driftsomkostninger, og afskrivning på bygninger og installationer sker hos den skattepligtige. I den følgende gennemgang sondres derfor mellem boligfællesskaber, der er selvstændige skattesubjekter, og boligfællesskaber, der ikke er selvstændige skattesubjekter.

3.2.1 Boligfællesskaber, der ikke er selvstændige skattesubjekter

3.2.1.1 Løbende beskatning

3.2.1.1.1 Beskatning af grund (objektskat)

Boligfællesskaber betaler grundskyld efter de i afsnit 2.2.1.1. beskrevne retningslinjer.

3.2.1.1.2 Beskatning af indtægter

Lejeindtægter (indkomstskat)

Indtægter ved udleje af lejligheder til andre end medlemmerne skal medregnes i indkomstopgørelsen.

Hvert medlem indtægtsfører sin forholdsmæssige andel heraf.

Lejeværdi af egen bolig/ejendomsværdiskat (indkomstskat/objektskat)

Der betales alene lejeværdi af egen bolig i boligfællesskaber, der ikke er selvstændige skattesubjekter.

Lejeværdien i små andelsboligforeninger, boliginteressentskaber og boligkommanditselskaber fastsættes i dag i realiteten efter to sæt regler.[34] Enten fastsættes lejeværdien skønsmæssigt, som beskrevet foran i afsnit 2.2.1.3, eller også anvendes de standardiserede lejeværdiberegningsregler, som er beskrevet foran i afsnittene 2.2.1.2 og 3. De standardiserede beregningsregler giver en væsentlig lavere lejeværdi/ejendomsværdiskat end den skønsmæssigt ansatte lejeværdi.

Baggrunden for indførelse af særreglerne i ligningslovens § 15 C i 1994[35] var en heftig debat af lejeværdiberegninger i små andelsboligforeninger, mv. i 1993-1994. De lokale skattemyndigheder overgik fra fastsættelse af den skønsmæssige lejeværdi på grundlag af en beregning af den omkostningsbestemte leje til en ren skønsmæssig vurdering af den objektive udlejningsværdi.

Praksisændringen skyldtes, at mange boligfællesskabers beregning af den omkostningsbestemte leje var forkert og alt for lav, ofte under 200 DKK pr. m². Ændringen betød, at lejeværdien ofte steg til 500-600 DKK pr. m², hvilket dels medførte væsentlige stigninger i nettohuslejen for de unge mennesker, som hovedsageligt bor i disse boligfællesskaber, dels at de ofte skulle efterbetale store beløb (op til 60.000 DKK).

Kun boligfællesskaber, der inden 1/7 1998 har ansøgt om at overgå,[36] kan anvende de standardiserede lejeværdiberegninger. Anvendelsen af den standardiserede lejeværdiberegning forudsætter, at der foretages en særskilt ansættelse af værdien af den del af ejendommen, der anvendes til bolig for ejeren, og en særskilt ansættelse af værdien af restejendommen. Værdien af ejendommens ejerboligdel vurderes som ejerlejlighed, mens restejendommen værdiansættes som udlejningsejendom. Ved anvendelse af de standardiserede lejeværdiberegningsregler mister medlemmerne fradragsretten for driftsomkostninger, jf. afsnit 3.2.1.2.2. Fra år 2000 betales der i boligfællesskaber, som er overgået til standardiseret lejeværdi efter ligningslovens § 15 C, i stedet ejendomsværdiskat.

For de boligfællesskaber, som ikke har valgt at overgå til standardiseret lejeværdiberegning, skal

lejeværdien af egen bolig fortsat fastsættes skønsmæssigt til den objektive udlejningsværdi. Denne skal i dag, jf. Ligningsvejledningen (AD 3.1) for medlemmer, som ejede deres andel ved lovens ikrafttræden 1/6 1994, beregnes på grundlag af den omkostningsbestemte leje.[37] Ved salg af andelen vil lejeværdien af egen bolig for den lejlighed, der er knyttet til andelen, blive fastsat til den - typisk noget højere - objektive udlejningsværdi i ("markedslejen").

3.2.1.2 Fradrag mv. i medlemmernes skattepligtige indkomst

3.2.1.2.1 Rentefradrag (indkomstskat)

I boligfællesskaber, hvor skattepligten påhviler medlemmerne, kan disse hver især i deres kapitalindkomst, jf. personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1, fratrykke deres forholdsmæssige andel af renteudgiften på lån i den faste ejendom, ligesom de kan fratrykke udgifter til løbende provisioner eller præmier for lån, som optages, jf. ligningslovens § 5, samt for præmier og lignende løbende ydelser for kaution for den skattepligtige gæld, jf. lovens § 8, stk. 3 litra a og b. Skatteværdien af rentefradraget udgør i 1999 ca. 40 %, men nedtrappes i de kommende år til ca. 32 %.

3.2.1.2.2 Driftsomkostninger og vedligeholdelsesudgifter (indkomstskat)

Boligfællesskaber i ejendomme med mere end 2 beboelseslejligheder behandles som udgangspunkt efter reglerne for udlejningsejendomme, jf. nærmere om disse i afsnit 2.2.1.4. Driver boligfællesskabet erhvervsvirksomhed, f.eks. i form af udlejning af den del af ejendommen, der ikke er opdelt i andele, kan den enkelte deltager fratrykke sin del af et eventuelt driftsunderskud hidrørende herfra i sin skattepligtige indkomst.[38]

Vedligeholdelsesudgifter, der er en følge af slid og ælde i ejertiden, er fradragsberettigede, jf. nærmere afsnit 2.2.1.4. Det skatteretlige vedligeholdelsesbegreb er ofte et problem i f.eks. boliginteressentskaber, hvor medlemmerne har erhvervet deres andele på forskellige tidspunkter. Her vil en større ombygningsudgift hos en interessent skulle kvalificeres som en vedligeholdelsesudgift skatteretligt p.g.a. den lange ejertid, mens den hos en nyindflyttet interessent er en ikke-fradragsberettiget forbedringsudgift.[39]

En undtagelse til ovenstående udgør de boligfællesskaber, som er ikke selvstændige skattesubjekter, og som i medfør af reglen i ligningslovens § 15 C har valgt at overgå til standardiseret lejeværdiberegning, jf. nærmere afsnit 3.2.1.1.2. Ved valg af standardiseret lejeværdiberegning begrænses fradragsretten, så der ikke er fradrag for udgifter for den del af ejendommen, der anvendes til beboelse for ejerne. For denne del kan der alene fratrykkes renteudgifter m.v., jf. punkt 3.2.1.2.1.

3.2.1.2.3 Afskrivninger (indkomstskat)

Der kan som hovedregel ikke afskrives på beboelsesejendomme. Dog kan der afskrives på særlige installationer i ikke-afskrivningsberettigede bygninger. Herudover kan der afskrives forholdsmæssigt på en eventuel erhvervsmæssigt anvendt del af en bygning, jf. i det hele foran punkt 2.2.1.5.

3.2.1.2.4 Grundskyld (objektsskat)

Det enkelte medlems forholdsmæssige andel af forfaldne ejendomsskatter kan fradrages i den personlige indkomst, jf. ligningslovens § 14.[40] Dette gælder dog ikke for boligfællesskaber, som er overgået til standardiseret lejeværdiberegning efter ligningslovens § 15 C.

3.2.2 Løbende beskatning af medlemmerne i boligfællesskaber med selvstændig skattepligt

Da andelsboligforeninger samt boligaktie- og boliganpartsselskaber er selvstændige skattesubjekter, har medlemmerne ikke fradragsret for renteudgifter, driftsudgifter og omkostninger mv. Til gengæld beskattes man ikke af indtægter, og der beregnes ikke lejeværdi/ejendomsværdiskat. Heller ikke den boligafgift, der betales til fællesskabet, er fradragsberettiget, da den sidestilles med lejebetaling. Fradragsretten for renter af prioritetsgæld tilkommer boligfællesskabet, der kan have svært ved at udnytte den, idet fællesskabet sjældent har skattepligtig indkomst, som renterne kan fradrages i. Ifølge selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6, er foreninger mv. alene skattepligtige af indtægter fra erhvervsmæssig virksomhed, hvilket i relation til boligfællesskaberne vil sige erhvervsmæssig udlejning af ejendommens lejligheder til andre end andelshaverne i ejendommen. Boligafgiften fra andelshaverne-

beskattes ikke, da den betragtes som leverance til medlemmerne, jf. selskabsskattelovens § 1, stk. 5. Da andelshaverne hverken har fradragsret for fællesskabets renteudgifter eller for boligafgiften, har det været fristende for mange andelsboligforeninger at forsøge at konstruere modeller, hvor boligafgiften konverteres til renteudgifter, jf. straks nedenfor.

3.2.2.1 Renteudgifter (indkomstskat)

En model for konvertering af boligafgift til fradragsberettigede renteudgifter er, at andelshaverne f.eks. i forbindelse med ejendommens erhvervelse udsteder gældsbreve til andelsboligforeningen, hvor ydelserne medgår til dækning af differencen mellem boligafgiften og de faktiske driftsudgifter. Denne model er underkendt af Højesteret i UfR 1981.234, som statuerede, at der var tale om et ikke-reelt gældsforhold.[41]

Højesteretsdommen medførte udstedelse af et cirkulære fra skattemyndighederne (SD-Cirkulære 1982-2 af 8/2 1982 om andelshaveres fradrag for rente af gæld til andelsboligforeninger og beskatning af for lav boligafgift). Ifølge cirkulæret er udgangspunktet, at der ikke er fradragsret for renter på gæld til andelsboligforeningen, medmindre der foreligger særlige forhold. De vigtigste af disse er opregnet i cirkulæret.[42] Såfremt gældsforholdet undtagelsesvis anses for reelt, risikerer man alligevel at blive beskattet af den lavere boligafgift, som opnås som følge af et stort indskud, jf. næste afsnit.

UfR 1981.234 var konkret begrundet. Bl.a. begrundedes dommen med, at der var tale om interessefællesskab mellem långiver og låntager, idet samtlige andelshavere deltog i ordningen. Alle havde interesse i at få fradrag for renteudgifterne og dermed i at konvertere en del af boligafgiften til fradragsberettigede renteudgifter med deraf følgende lavere boligafgift. Dommen synes ikke at kunne bære den meget vidtgående fortolkning, som er lagt til grund i cirkulæret, og skattemyndighedernes og domstolens senere praksis, hvor også gældsforhold, som ikke havde til formål at konvertere boligafgift til renteudgift, er blevet underkendt, jf. f.eks. TfS 1986.323 og TfS 1989.171 Ø. Der synes ikke - hverken i lovgivningen eller i dommen - at være hjemmel til at opstille en regel om, at renteudgifter i forbindelse med gældsbreve mellem andelshavere og andelsboligforeninger som hovedregel ikke er fradragsberettigede. Det synes tvært imod at være i strid med statskattelovens § 6, hvorefter renteudgifter er fradragsberettigede.

Med dommen UfR 1994.41 synes Højesteret at have fastslået, at den retstilstand, som havde udviklet sig på grundlag af cirkulæret, havde været for restriktiv.

Sagen omhandlede en andelsboligforening, der havde ombygget et erhvervslejemål til fem nye boliger. Ved købet af disse andele udstedte hver af de fem købere et gælds brev til foreningen, som dækkede udgifterne på ombygningslånet. Herudover betaltes det normale kontante indskud for andelen, og køberne betalte en boligafgift svarende til de øvrige andelshaveres. Skattemyndighederne og senere landsretten fastslog i overensstemmelse med hidtidig praksis, at køberne ikke havde fradragsret for renteudgifterne på gælds brevet. Dette underkendes af Højesteret, som lagde til grund, at der var tale om et reelt gældsforhold, da gælds brevet var udstedt som led i en almindelig berigtigelse af købesummen og ikke som led i en ordning, som omfattede alle medlemmer i andelsboligforeningen. Der var altså ikke - i modsætning til forholdet i 1981-dommen - tale om et særligt interessefællesskab mellem parterne, da ordningen kun omfattede nogle af andelshaverne.

Uanset at tidligere praksis og dermed også cirkulæret synes at være underkendt af Højesteret i UfR 1994.41 H, har skattemyndighederne hverken ændret cirkulæret eller praksis.

3.2.2.2 Beskatning af for lav boligafgift (indkomstskat)

En anden - lovlig - måde at "konvertere" en del af boligafgiften til fradragsberettigede renter på, er ved betaling af store kontante indskud ved erhvervelse af en ejendom. Pengene til indskud lånes af tredjemand, typisk et pengeinstitut, ved individuelle lån, hvor der normalt er fradragsret for renteudgifterne, såfremt lånet er foreningen uvedkommende.[43] Imidlertid risikerer andelshaverne her at blive beskattet af fordelen af en for lav boligafgift.

Det fremgik allerede af et cirkulære fra 1977 (som senere erstattedes af SD-cirkulære 1982-2), at der kunne ske beskatning, hvor en lejer i kraft af et stort indskud eller lignende opnåede en lavere leje end normalejen.[44] Baggrunden for at beskattes en for lav boligafgift er synspunktet om, at enhver boligfordel skal beskattes i medfør af den grundlæggende regel i statsskatteloven § 4.

Ifølge cirkulærets pkt. 2.2.1 er det differencen mellem "normallejen" og den faktisk betalte boligafgift, der beskattes, hvis en tilsvarende nedsættelse af boligafgiften kan påvises. Udtrykket "normallejen" forstås efter cirkulærets pkt. 2.2.2. som den boligafgift, der opkræves af andelsboligforeninger, hvis ejendomme er finansieret ved normal låneoptagelse samt med et andelshaverindskud på ikke over 20% af ejendommens anskaffelsespris og senere ejendomsinvesteringer med tillæg af yderligere 5% af disse beløb til dækning af driftskapital mv. Indskud på op til 25% af den samlede boliginvestering respektive 30.000 DKK vil ikke udløse beskatning.[45]

Den nuværende retstilstand betyder, at det i dag ikke er muligt at foretage store kontante indskud i forbindelse med køb af andelsboliger. Dette har givet anledning til problemer i forbindelse med de såkaldte seniorandelsboliger, hvor køberne, f.eks. efter salg af en ejerbolig med en lille restgæld, ofte ønsker at erlægge den skattefrie ejendomsavance som kontant indskud med henblik på at reducere den månedlige boligafgift, så de har råd til at bo i de ofte ret dyre seniorboliger. Dette kan efter cirkulæret og administrativ praksis ikke lade sig gøre.

Reglerne om beskatning af for lav boligafgift er ved SD-cirkulære 1983-47 udvidet til også at gælde aktionærer og anpartshavere i boligaktie- og boliganpartsselskaber.

3.3 Beskatning i forbindelse med ejerskifte

3.3.1 Beskatning af fortjeneste ved salg (indkomstskat)

Retsstillingen ved beskatning af fortjeneste m.v. i forbindelse med ejerskifte er også forskellig afhængig af, om boligfællesskabet er et selvstændigt skattesubjekt eller ej.

Ifølge ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 4, er fortjeneste ved salg af andele, aktier mv. i de selvstændige skattesubjekter, som ellers ville blive beskattet efter aktieavancebeskatningsloven, skattefrie. [46] Kravet er, at andelen er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i en ejendom med mere end to beboelseslejligheder, og at lejligheden har tjent til bolig for ejeren af værdipapiret eller dennes husstand i hele eller en del af den periode, hvori denne har ejet værdipapiret.

Salg af andele i boligfællesskaber, som er ikke selvstændige skattesubjekter, er ikke fritaget for avancebeskatning i medfør af ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 4, idet bestemmelsen alene gælder andele i selvstændige skattesubjekter omfattet af aktieavancebeskatningsloven. Efter lovens § 8, stk. 3, er fortjeneste ved salg af en anpart af en fast ejendom med mere end to beboelseslejligheder skattefrie, såfremt anparten er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, og lejligheden har tjent til bolig for ejeren af anparten. Heller ikke denne regel synes at kunne finde anvendelse på andele i de her behandlede boligfællesskaber. Den type samejer, som er fritaget i medfør af stk. 3, er samejer, der har karakter af boligsamejer efter andelsboligforeningslovens § 13, jf. nærmere afsnit 1.1, dvs. samejer, hvor ejeren har en direkte ejendomsret til anparten, altså hvor anpartshaveren har skøde på en vis del af ejendommen.[47] Da medlemmerne i små andelsboligforeninger, boliginteressent-skaber mv. ikke ejer en bruttoanpart af ejendommen, men derimod kun har indirekte ejendomsret til ejendommen, må det anses for yderst tvivlsomt, om reglen kan finde analog anvendelse på disse boligformer.[48]

Retsstillingen synes altså at være den, man kan overdrage andele i traditionelle andelsboligforeninger samt boligaktie- og boliganpartsselskaber skattefrit, mens fortjeneste ved salg af andele i små andelsboligforeninger og boliginteressentskaber er skattepligtig efter ejendomsavancebeskatningslovens § 6. Dette er umotiveret forskelsbehandling, som må bero på et hul i loven. Sigtet med ejendomsavancebeskatningslovens § 8 har været, at al fortjeneste ved salg af boliger, som har været beboet af ejeren, er undtaget fra beskatning, medmindre der er tale om salg som led i næring eller om større (udlejnings)ejendomme.

Beskatning efter lovens § 6 indebærer, at (stort set) hele avancen skal medregnes i den skattepligtige indkomst, jf. nærmere afsnit 2.2.2.2. Til gengæld forhøjes overdragerens anskaffelsessum med dennes forholdsmæssige andel af de afholdte udgifter til ikke fradragede forbedringsudgifter i det omfang, de har oversteget 10.000 DKK (for hele ejendommen) pr. år, jf. § 5, stk. 2.[49]

3.3.2 Stempelafgift (objektskat)

3.3.2.1 Overdragelse af enkelte andele

I relation til den nugældende stempelafgiftslov må der sondres mellem overdragelse af andele mv. i boligfællesskaber, hvor medlemmerne hæfter begrænset, og overdragelse af andele mv. i boligfællesskaber, hvor medlemmerne hæfter personligt.

Overdragelse af andele i boligfællesskaber, hvor medlemmernes hæftelse er begrænset, er stempelfri, jf. stempelovens § 53, såfremt foreningens stiftelsesoverenskomst er oprettet efter 30/6 1973. Det vil sige, at overdragelse af aktier i boligaktie- og anpartsselskaber samt andele i de traditionelle andelsboligforeninger, hvor medlemmerne hæfter begrænset, er stempelfri.

Det følger derimod af lovens § 45, jf. § 34, at der skal svares stempelafgift ved overdragelse af andele i selskaber og i samejeforhold, hvor deltagerne hæfter ubegrænset, f.eks. boliginteressentskaber og andelsboligforeninger, hvor medlemmerne hæfter personligt.[50]

I nogle typer boligfællesskaber er der alene tale om en delvis personlig hæftelse, således at der hæftes personligt for kontraktspantegælden, mens hæftelsen i øvrigt er begrænset. Det er uklart, om der her skal betales stempelafgift ved overdragelse af andelene. I forarbejderne til stempeloven defineres et interessentskab som et selskab, hvor deltagerne hæfter med hele deres formue og solidarisk for hele sammenslutningens gæld, hvilket også er den traditionelle interessentskabsdefinition. Selskabsretligt vil en sammenslutning med delvis personlig hæftelse skulle kvalificeres som et selskab med begrænset ansvar, jf. erhvervsvirksomhedslovens §§ 2 og 3.[51] Disse forhold taler for at kvalificere den lille andelsboligforening som et selskab med begrænset ansvar efter stempelovens § 53. Hertil kan dog anføres, at det ikke synes hensigtsmæssigt, at en og samme sammenslutning i nogle skatteretlige relationer kvalificeres som et sameje/interessentskab, men ikke i andre. Det anføres da heller ikke direkte i forarbejderne, at anvendelsen af stempelovens § 45 forudsætter personlig hæftelse for samtlige selskabets forpligtelser. Desuden passer den delvise personlige hæftelse heller ikke ind i den traditionelle definition på en begrænset hæftelse.

Med den nye lov om afgift af tinglysning af ejer- og panterrettigheder, som træder kraft 1/1 2000, sker en væsentlig ændring i relation til betaling af stempelafgift ved overdragelse af andele i boligfællesskaber.

Efter den ny lov betales alene stempelafgift ved overdragelse af ejerboliger mv., hvis ejerskiftet skal tinglyses, og da dette ikke er tilfældet ved andele i andelsboligforeninger eller andele i boliginteressentskaber, hvor interessenternes navne ikke fremgår af tingbogen,[52] er overdragelse af boliginteressentskabsandele fra år 2000 fri for afgift. I boliginteressentskaber, hvor interessenternes navne er anført i tingbogen, skal dog fortsat ske tinglysning og dermed svares afgift.[53]

Afgørende for, om overdragelse af en andel i stempelpligtige boligfællesskaber efter den nuværende stempelov, skal stemples med 0,6 % eller med 1,2 % er, om boligen kan kvalificeres som en ejerbolig, jf. stempelovens § 34. En ejerbolig er, jf. § 34, stk. 1, 3 pkt., en ejendom til helårsbeboelse, der indtil overdragelsen var eller ved overdragelsen bliver bestemt som bolig for ejeren. Det fremgår imidlertid ikke hvilke kriterier, der er afgørende for, om en bolig kan kvalificeres som ejerbolig i stempelafgiftslovens forstand, og spørgsmålet er ikke endeligt afklaret i retspraksis.[54] Problemet er dog løst fra 1/1 2000, hvor stempelafgiften for alle typer ejendomme nedsættes til 0,6 %.

3.3.2.2 Oprettelse af boligaftale

Ifølge stempelafgiftsloven § 46 skal lejekontrakter om faste ejendomme, lejligheder, værelser mv. stemples med 1% af den højeste årlige leje. Det er uklart, om de boligaftaler, der typisk oprettes i boliginteressentskaber, andelsboligforeninger, små andelsboligforeninger mv., og som regulerer forholdet mellem fællesskabet og medlemmerne, er omfattet af § 46, eller om de er fritaget for stempelafgift.

Ved vurderingen heraf skal man måske vurdere ejermomentets størrelse. I relation til f.eks. boliginteressentskaber er ejermomentet væsentligt. Interessenterne anses som ejere af en bruttoanpart af ejendommen, de har fradragsret på lige fod med indehavere af ejerboliger, og overdragelse af andele er stempelpligtige efter § 45. Når interessenterne på den måde skatteretligt er ejere, bør man næppe kvalificere boligaftalen som en lejeaftale efter § 46, idet der skatteretligt er identitet mellem ejer og "lejer".[55] I traditionelle andelsboligforeninger, som er selvstændige skattesubjekter, synes boligaftaler derimod omfattet af § 46.

Fra 1/1 2000 har man i forenklingens navn ophævet stempelafgiften for alle lejeaftaler m.v. og dermed også for de her omhandlede boligaftaler.

3.3.3 Tinglysningsafgift (objektskat)

Tinglysningsafgiften er i dag 1.200 DKK., men forhøjes fra 1/1 2000 til 1.400 kr. Som beskrevet ovenfor skal der fremover alene svares tinglysningsafgift ved overdragelse af andele i boliginteressentskaber, hvor interessenternes navne er anført i tingbogen.

3.3.4 Beskatning af genvundne afskrivninger (indkomstskat)

Der henvises i det hele til det foran i punkt 2.2.2.3 anførte.

3.4 Boligstøtte mv.

Ifølge boligstøttelovens § 2 har andelshavere i private andelsboligforeninger, der modtager eller får forskud på social pension, efter ansøgning ret til boligstøtte efter reglerne i boligstøtteloven. I relation til boligstøtteloven er det afgørende, at der er tale om en andelsboligforening i boligretlig henseende. Sondringen knyttes ikke - alene - sammen med, om der er tale om en traditionel andelsboligforening, dvs. et ikke-selvstændigt skattesubjekt, eller en lille andelsboligforening, som ikke er et selvstændigt skattesubjekt.[56] I praksis betyder det, at f.eks. pensionister i små andelsboligforeninger er stillet yderst fordelagtigt, idet de har både rentefradragsret og får boligstøtte. Retstilstanden synes lidt grotesk, når andre lignende boligformer, f.eks. boliginteressentskaber, ikke er begunstiget af reglerne.[57]

3.5 Finansiering

Køb af andele i boligfællesskaber kan ikke realkreditfinansieres, men skal om fornødent finansieres ved lån på det private lånemarked. Da mange ældre andelsboligforeninger i dag er mere eller mindre gældfrie, skal der ofte erlægges meget store indskud (200.000-300.000 DKK). Så store beløb kan være vanskelige at få lånefinansieret, da køberne ofte har svært ved at stille tilstrækkelig garanti. En del af problemet er dog løst ved andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, ifølge hvilken andelsboligforeningen er forpligtet til at stille garanti for 60% af et lån til dækning af den del af overdragelsessummen,[58] der overstiger 40.000 kr.

Uanset garantistillelse fra foreningen er der fortsat en stor del af det kontante indskud, der skal lånefinansieres. Det mest oplagte ville være, at andelshaverne stillede andelen til sikkerhed for lånet, men dette er typisk udelukket ifølge vedtægterne, der så godt som altid indeholder en kreditorudelukkelses-klausul[59], ifølge hvilken pantsætning og transport til sikkerhed er forbudt. Se nærmere om disse klausuler i afsnit 3.6.2. Man bør generelt i andelsboligforeninger overveje berettigelsen af kreditorudelukkelses-klausuler, da fjernelse af disse kan lette finansieringen af de kontante indskud.

3.6 Vurdering

3.6.1 Boligfællesskaber, der er ikke selvstændige skattesubjekter

For så vidt angår boligfællesskaber, som ikke er selvstændige skattesubjekter er skattereglerne udformning ikke styret af overordnede politiske overvejelser om disse boligformer. Skattereglerne indhold synes mere at være bestemt af politikernes ønske om at løse de i pressen mest omtalte situationer med henblik på at komme fællesskabernes medlemmer til undsætning. De særlige retningslinjer for kvalifikation af visse andelsboligforeninger som same-jer/interessentskaber (ligningsvejledningen SA 1.8.1) og særreglerne i ligningslovens § 15 C om standardiseret lejeværdiberegning i boligfællesskaber, er eksempler på sådanne "nødhjælpforanstaltninger".

De kraftige stigninger i lejeværdien af egen bolig i boligfællesskaber som følge af den ændrede praksis hos

skattemyndighederne betød sammen med en usikker boligretlig regulering, dels at andelene på kort tid blev så godt som usælgelige, dels at nettoudgifterne ved at bo i et sådant boligfællesskab med et hug kom til at overstige udgiften ved at bo i en tilsvarende ejerbolig. I tilgift havde man i boligfællesskaberne personlig og solidarisk hæftelse for hele eller en del af gælden. De ofte unge mennesker (studerende), som i god tro havde købt en andel i et af disse boligfællesskaber, havde derfor et akut behov for hjælp. Med vedtagelse af loven om standardiseret lejeværdiberegning - samt ændringer i andelsboligloven - fik mange boligfællesskaber den nødvendige hjælp. Faktisk var de nye standardiserede lejeværdiberegningsregler i mange tilfælde en ren gavebod til boligfællesskaberne. De betød, at det igen blev væsentligt billigere - og ofte endnu billigere end før - at bo i disse boligfællesskaber end i tilsvarende ejerlejligheder. Da boliginteressentskaber og boligkomanditselskaber samtidig ikke var underlagt prismaksimeringsreglerne i andelsboligforeningsloven, kunne ejerne af andelene faktisk ved salg opnå meget pæne fortjenester. Det er svært at sige nøjagtigt, hvor meget billigere, det i dag er at bo i et boligfællesskab end i en ejerlejlighed, men gennemsnitlig er det nok ca. 20-30 % billigere, især nu hvor ejerboligers værdi er steget kraftigt gennem flere år. Både afsætnings- og prismæssigt er disse typer boligfællesskaber meget følsomme overfor svingninger i markedet for almindelige ejerboliger. I perioder, hvor der som følge manglende efterspørgsel efter ejerboliger, har været kraftige prisfald på disse, har andele i boligfællesskaberne bl.a som følge af den personlige hæftelse været stort set usælgelige, idet køberne så foretrækker de traditionelle ejerboliger.

Som eksempler på manglende symmetri og sammenhæng i skattereglerne kan nævnes, at fortjeneste ved salg af andele i boliginteressentskaber og små andelsboligforeninger ikke umiddelbart er omfattet reglerne om skattefri fortjeneste i ejendomsavancebeskatningsloven, således som det er tilfældet med alle andre boligformer, som tjener som bolig for ejeren. Også den manglende afklaring af, om der skal betales stempelafgift ved overdragelse af andele i små andelsboligforeninger og ved oprettelse af boligaftaler i boliginteressentskaber mv. er eksempler herpå. Sidstnævnte spørgsmål er dog løst fra 1/1 2000.

Den manglende sammenhæng i reglerne skyldes antageligt, at antallet af boligfællesskaber (ikke selvstændige skattesubjekter) trods alt er begrænset. Antallet forøgedes dog ganske kraftigt i 1980'erne og frem til 1994, hvor forbudet mod nyoprettelse gennemførtes. Dette forbud har antageligt på ny svækket interessen for at tage hensyn til denne særlige boligform i skattelovgivningen.

3.6.2 Boligfællesskaber, som er selvstændige skattesubjekter

For så vidt angår den skatteretlige behandling af de mere klassiske typer boligfællesskaber (traditionelle andelsboligforeninger og boligaktie- og boliganpartsselskaber), som alle er selvstændige skattesubjekter, påkalder især cirkulære 1982 -2 om andelshaveres fradrag for rente af gæld til andelsboligforeninger og beskatning af for lav boligafgift sig interesse, da der synes at mangle hjemmel for cirkulærets udgangspunkt, nemlig at andelshaverne ikke har fradragsret for renteudgifter på gæld til foreningen. Cirkulæret og skattemyndighedernes praksis synes også at være i strid med Højesterets dom U 1994.41, uden at dette dog har ført til ændringer. Der bør derfor snarest ske en revidering af 1982-cirkulæret. Man kunne i den forbindelse overveje, om det er nødvendigt overhovedet at opstille særregler for andelsboligforeningerne.[60] Man kunne i stedet overveje at anvende de almindelige regler for skattemæssig korrektion af aftaler mellem interesseforbundne parter.[61]

Det skal nævnes, at der generelt fra politisk side synes at være stor velvilje overfor andelsboligforeningen som boligform. Denne velvilje skyldes antageligt, at andelsboligformen historisk set er en boligform med stærke sociale træk og uden spekulantinteresser. I dag er andele ofte dyre og det sociale element er på retur. Velviljen over for andelsboligforeningerne afspejles i et hav af regler - især uden for det skatteretlige område - som begunstiger denne boligform.[62] Nogle af reglerne er fornuftige og velbegrundede, andre ikke.

Af andre begunstigende regler kan nævnes, at andelshavere, der er pensionister, i relation boligstøtteloven sidestilles med lejere og derfor har mulighed for boligstøtte, jf. afsnit 3.4.

4. Lejeboliger i private og almene ejendomme

4.1 Løbende beskatning

Der sker ikke løbende beskatning af personers brugsret til en lejebolig. Reglerne om lejeværdiansættelse/ejendomsværdiskat gælder alene for ejere.

Grundskyld og anden form for ejendomsskat pålægges alene ejendommens ejer, der dog i vidt omfang kan kræve, at lejerne refunderer ejeren udgiften over lejebetalingen.

Betaling af leje for boliger kan ikke fradrages ved indkomstopgørelsen, da den ikke har relation til lejerens erhvervsudøvelse. Betaling af leje giver heller ikke anledning til rentefradragsret.

Boliglejere kan ikke afskrive på lejede lokaler.

4.2 Beskatning i forbindelse med lejerskifte

Lejekontrakter er pålagt en stempelafgift på 1% af den årlige leje. Stempelafgiften betales efter fast kutyme af lejer. Med virkning fra 1/1 2000 bortfalder stempelafgiften på lejekontrakter.

Har lejer undtagelsesvis ret til at afstå lejemålet til en ny lejer, kan der ikke lovligt opkræves vederlag herfor hos den ny lejer, hvorfor der ikke fremkommer en indtægt til beskatning ved fraflytning.

4.3 Moms

Leje af bolig kan ikke pålægges moms, jf. herved momslovens §§ 13, stk. 1, nr. 8, og 51, stk. 1.

4.4 Lånevilkår

Lån til finansiering af udgiften til en lejebolig kan ikke opnås hos danske realkreditinstitutter, der kun udlåner mod pant i fast ejendom. Derimod kan der - eventuelt mod anden sikkerhedsstillelse - opnås banklån eller anden form for private lån til betaling af f.eks. depositum eller forudbetalt leje til en rente, der typisk er væsentligt højere end realkreditrenten.

I medfør af boligstøtteleven kan der endvidere på favorable vilkår ydes offentlige indskudslån til lejere, der opfylder visse nærmere angivne økonomiske betingelser herfor.

4.5 Vurdering

Det har altså stort set ikke nogen skattemæssig betydning at være lejer, bortset fra at man som lejer ikke får del i den offentlige subsidiering af ejerne, der finder sted i form af især rentefradragsreglerne.

Visse lejere understøttes uden for skattelovgivning i form af en indkomstafhængig offentlig boligstøtte, der udmåles efter meget komplicerede regler i boligstøtteleven. Det er uhyre vanskeligt at vurdere, om boligstøtten gør det mere eller mindre fordelagtigt at bo til leje set i forhold til at være ejer. Der er dog en markant forskel, nemlig at skattesubsidieringen af ejerboliger gælder alle ejere, mens subsidieringen af lejere er gjort afhængig af den pågældendes husstandsindkomst.

[1] Begge Juridisk Institut, Handelshøjskolen i Århus.

[2] Begrebfastlæggelsen kan variere fra lovregel til lovregel og heller ikke i teorien er der enighed om begrebernes indhold.

[3] Det er tillige valgt i noteform give præcise henvisninger til alle skattelove. Andre love er alene angivet ved deres normale betegnelse.

[4] Fast ejendom i udstyknings- og tinglysningslovens forstand.

[5] Jf. realkreditloven § 42, stk. 2, Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 16, og Bang-Pedersen: Sameje omkring fast ejendom (1996), s. 125 ff.

[6] Og der kan som hovedregel - jf. andelsboligforeningslovens § 13 - heller ikke ske videreopdeling af ejendomme med mere end to beboelseslejligheder i nye anparter. Forbudet mod opdeling af ejendomme med mere end to beboelseslejligheder i anpartslejligheder blev indført i 1976. Er opdeling sket før forbuddet, er den fortsat lovlig.

[7] Nyere retspraksis tyder på, at antallet af anparter og ikke antallet af lejligheder i ejendommen er afgørende, således at forstå, at der kan etableres et boligsameje i en ejendom med f.eks. 3 lejligheder, når der kun findes to anparter, hvoraf den ene i så fald vil omfatte to lejligheder. Se nærmere om boligsamejer Blok: Ejerlejligheder 3. udg. (1995) kap. 9, og Neville: Andelsboligforeningsloven med

kommentarer, 2. udg. (1998), s. 196ff.

[8]Ejendomme med to eller færre beboelseslejligheder betragtes skatteretligt som udgangspunkt som boliger og ikke som indtægtsgivende aktiver.

[9]Boligfællesskabet vil normalt gennem gennem et formelt ejerskab råde over ejendommen, men fællesskabets råden kan også have andet grundlag. Man kan f.eks. forestille sig, at et boligfællesskab etableres omkring en lejet ejendom, hvor de enkelte andelshavere opnår en sådan status, at fællesskabet kan kvalificeres som et boligfællesskab, f.eks. som en andelsboligforening. Medlemmerne kan have medindflydelse på driften af ejendommen, og de kan have ret til vederlag for forbedringer ved afhændelse af ejendommen mv., jf. nærmere Boligfællesskaber - rapport afgivet 1/3 1994 af arbejdsgruppen om boligfællesskaber.

[10]En selvejende institution er en institution, hvor der ikke findes en ejerkreds til formue og overskud, som sædvanligvis anvendes til almennyttige formål.

[11]jf. lovbekendtgørelse nr. 808 af 4/12 1990 om beskatning til kommunerne af faste ejendomme, som senest er ændret ved lov nr. 211 af 9/4 1999.

[12]jf. lov nr. 425 af 26. juni 1998 om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat, som ændret ved lov nr. 288 af 12. maj 1999 og lov nr. 384 af 2. juni 1999.

[13]jf. lovbekendtgørelse nr. 819 af 3/11 1997 om påligningen af indkomstskat til staten, som senest er ændret ved lov nr. 353, 370, 384, 385 og 386 af 2/6 1999.

[14]jf. herom nærmere Siggaard i Skatteretten 1, 2. udg. (1995), s. 288 ff, og Engsig i Lærebog om indkomstskat, 8. udg. (1997), s. 372 ff.

[15]jf. lov nr. 149 af 10/4 1992 om indkomstskat til staten, som senest er ændret ved lov nr. 238 af 2/4 1997.

[16]jf. lovbekendtgørelse nr. 717 af 2/10 1998 om indkomstskat for personer, som senest er ændret ved lov nr. 384 og 386 af 2/6 1999.

[17]jf. lov nr. 433 af 26/6 1998 om skattemæssige afskrivninger som ændret ved lov nr. 386 af 2. juni 1999.

[18]Dog kan der i medfør af afskrivningslovens § 25 afskrives på bygninger på lejet grund og på bygninger, hvorpå der hviler klausuler om nedrivning eller såkaldte hjemfaldsklausuler, dvs. bestemmelser om, at sælgeren efter en årrække har ret til at købe ejendommen tilbage til en på forhånd aftalt pris. Der kan ikke afskrives på ejendomme, der benyttes til beboelse eller ikke-erhvervsmæssigt formål, såfremt hjemfaldspligten er pålagt i indkomståret 1999 eller senere. Se om hjemfaldspligt bl.a. Christensen/Huser i U 1993 B. s. 265, Bang-Sørensen: Ejendomsmægleren nr. 2/1992, s. 15 Neville:

Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 2. udg. (1998), s. 86 ff og om udskydelse af eller frikøb fra hjemfaldsklausuler, Forslag om indførelse af afløsnings- og ny udskydelsesordning for tilbagekøbsrettigheder n. 770/95 udarbejdet af Københavns Magistrat. Disse særlige regler omtales ikke videre i det følgende.

[19]Få dages beboelse af ejendommen er tilstrækkelig.

[20]jf. lovbekendtgørelse nr. 631 af 17/8 1998 om beskatning ved fortjeneste af afståelse af fast ejendom, som senest er ændret ved lov nr. 370 af 2/6 1999.

[21]Dog beskattes genvundne afskrivninger af de foran i note 15 omtalte ejendomme på lejet grund m.v., jf. afskrivningslovens § 26.

[22]jf. lovbekendtgørelse nr. 422 af 2/6 1999 om merværdiafgift.

[23]Se Michelsen i Lærebog om indkomstskat, 8. udg. (1997), s. 393 ff.

[24]jf. lovbekendtgørelse nr. 640 af 21/8 1998 om indkomstbeskatning af selvstændige erhvervsdrivende, som senest er ændret ved lov nr. 252 af 28/4 1999.

[25]Se hertil Edlund i TfS 1996.598.

[26]For ejendomme med såvel erhverv som beboelse, f.eks. landbrugsejendomme, gælder dog et bundfradrag, der undtager beskatning af de første 200.000 DKK.

- [27]jf. Engsig i Lærebog om indkomstskat, 8. udg. (1997), s. 391 f. og Jan Pedersen i Skatteretten I, 2. udg. (1995), s. 407.
- [28]jf. herom nærmere Engsig i Lærebog om indkomstskat 8. udg. (1997), s. 374 ff og Jan Pedersen: Skatteretten I, 2. udg. (1995), s. 417 ff.
- [29]jf. lovbekendtgørelse nr. 580 af 5/8 1998 om skattemæssig behandling af gevinst og tab på fordringer, gæld og finansielle kontrakter, som senest er ændret ved lov nr. 238 af 12/5 1999.
- [30]Reduktionen på de 10 % har baggrund i, at fortjeneste til og med indkomståret 1995 skulle medregnes i særlig indkomst, som typisk beskattedes lavere end personlig indkomst. Se om de nye afskrivningsregler Drejer og Søgaard Hansen: Afskrivningsloven med kommentarer, 1998.
- [31]Fra og med 1999 kan der ske fradrag for et eventuelt tab, jf. afskrivningslovens § 21, stk. 1.
- [32]jf. lovbekendtgørelse nr. 727 af 7/10 1998 om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v., som senest er ændret ved lov nr. 387 af 2/6 1999.
- [33]jf. Ligningsvejledningen for selskaber SA 1.8.1.
- [34]Se om beregning af lejeværdi af egen bolig i boligfællesskaber bl.a Hauritz TfS 1994.716, Wittenkamp i SO 1994, s. 311, Neville: Ejendomsmægleren nr. 8/1994, s. 2 ff., samme i Inspi nr. 7/1994, s. 12 ff. og i Andelsboligforenings-loven med kommentarer, 2. udg. (1998), s. 56 ff, samt Edlund i Skattekartoteket 34-2-180 (Husejere).
- [35]Ved lov nr. 445 af 1. juni 1994.
- [36]Fristen var i første omgang fastsat til 1/6 1995, men er flere gange blevet forlænget, sidst til juli 1998.
- [37]Denne beregnes ud fra et drifts"budget", som indeholder de nødvendige driftsudgifter, jf. boligreguleringsloven § 8, samt et afkast af ejendommens værdi, jf. § 9. Derudover kan lejen tillægges værdien af forbedringer udført efter 1973. Se herom nærmere Neville: Boligfællesskaber i selskabsform (1993), s. 324, og Dons & Bang: Omkostningsbestemt leje og forbedring 3. udg. (1997).
- [38]Frdraget fordeles mellem deltagerne efter den aftalte fordelingsnøgle.
- [39]Se bl.a. Christian Løche Andersen og Pouli Hedegaard Eriksen i Revision og Regnskabsvæsen, 1984, s. 222f og Edlund: Vedligeholdelse af udlejningsejendomme (1993), s. 37 ff.
- [40]Se nærmere om fradrag for ejendomsskatter RR 1970, SM 32, LSRM 1972, 20 og Edlund i Skattekartoteket 34-10-80 ff. (Husejere).
- [41]Se i øvrigt om ikke-reelle gældsforhold f.eks. Engholm Jacobsen: Skatteretten I, 2. udg. (1995), s. 257 ff.
- [42]1) Foreningen har solgt de af medlemmerne udstedte gældsbreve i det almindelige marked og har anvendt provenuet til anskaffelse eller forbedring af foreningens faste ejendomme. 2) Foreningen anvender ikke gældsbrevsrenterne til dækning af løbende udgifter, men til konsolidering. Anvender foreningen senere de opsamlede renter til nedsættelse af boligafgiften, kan der dog blive tale om beskatning af boligfordelen. 3) Gælds brevet er udstedt i særlig anledning uden sammenhæng med foreningens løbende udgifter eller medlemmets løbende boligafgift, f.eks. til dækning af huslejerestancerne. 4) Medlemmerne frigøres ikke fra restgælden på et i øvrigt ikke reelt gælds brev i forbindelse med fraflytning. Rentefradraget kan i så fald anerkendes for tiden efter fraflytningen.
- [43]De væsentligste kriterier for, hvornår et gældsforhold er andelsboligforeningen uvedkommende, er opregnet i en bindende forhåndsbesked TfS 1986.491: 1) Andelsboligforeningen hæfter ikke på nogen måde for de individuelle lån, 2) ejendommen tjener ikke som pant for lånene, 3) ydelserne på lånene indgår ikke i foreningens regnskab, 4) ved opkrævningen hos medlemmerne specificeres, hvad der er henholdsvis boligafgift og ydelser på lån.
- [44]Se nærmere herom Neville: Revision og Regnskabsvæsen nr. 5/1994, s. 55, og Siggaaard: Skatteretten I, 2. udg. (1995), s. 293 ff.
- [45]Den opsparing i andelsboligforeningen, der i årenes løb sker gennem afdrag på og indfrielse af ejendommens pantegæld såvel som gennem den almindelige værdistigning på ejendommen, anses ikke som indskud i cirkulærets forstand. Se nærmere om beskatning af for lav boligafgift, Edlund i TfS 1993,

- 298, og Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 2. udg. (1998), s. 128 ff.
- [46]Se generelt herom Michelsen: Lærebog om indkomstskat 8. udg. (1997), s. 388 ff.
- [47]Dette fremgår af forarbejderne, hvor det anføres: "...angår tilfælde, hvor brugsret til en lejlighed i en ejendom ikke er knyttet til en andel eller lignende i et boligselskab, men til en anpart af selve ejendommen..", jf. Folketingstidende 1975-76, tillæg A, sp. 4087, vedrørende den dagældende § 2 A, stk. 4, i lov om særlig indkomstskat, der svarer til ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 3.
- [48]I en bindende forhåndsbesked af 13.2.1995 er det lagt til grund, at § 8, stk. 3 finder anvendelse, da andelene i en lille andelsboligforening reelt er forbundet med brugsret til en lejlighed, og lejlighederne har tjent til bolig for ejerne. Man tager ikke stilling til det problem, at både lovtekst og forarbejder synes at måtte føre til det modsatte resultat. Afgørelsen synes mere "praktisk" end juridisk begrundet.
- [49]Se også John Engsig i Lærebog om indkomstskat 8. udg. (1997), s. 393 ff.
- [50]Det samme gælder ved overdragelse af komplementarandelen i et boligkommanditselskab. Typisk ejer komplementaren imidlertid ikke en andel i selskabet, hvilket rejser spørgsmålet, om der i realiteten er tale om et kommanditselskab, jf. Neville: Kommanditselskaber eller ej i TfS 1992.190.
- [51]Spørgsmålet om, hvorvidt man skatteretligt er bundet af den selskabsretlige begrebsfastlæggelse, hænger sammen med spørgsmålet om skatterettens autonomi i forhold til civilretten. Dette spørgsmål ligger uden for rammerne af denne fremstilling. Her skal blot nævnes, at dansk skatteret ikke føler sig bundet af civilretten i alle relationer. F.eks. sker kvalifikationen af en sammenslutning som interessentskab eller selskab med begrænset ansvar selskabsretligt efter ikrafttrædelsen af lov om erhvervsdrivende virksomheder alene på grundlag af deltagernes hæftelse, mens man skatteretligt foretager en konkret vurdering på grundlag af en hel række faktorer, jf. Michelsen i Lærebog om indkomstskat, 8. udg. (1997), s. 621, og Neville: Boligfællesskaber i selskabsform, s. 162 ff.
- [52]Med U 1980.924 V og U 1982 Ø kan det ikke længere kræves, at interessenternes navne fremgår af tingbogen.
- [53]Efter U 1995.65 V kan anpartsforholdet i et interessentskab og dermed i en af interessentskabet ejet ejendom næppe længere noteres i tingbogen.
- [54]Se nærmere om spørgsmålet Neville: Boligfællesskaber i selskabsform (1993), s. 257 ff.
- [55]Se nærmere Neville: Boligfællesskaber i selskabsform (1993), s. 260.
- [56]jf. U 1994.494 V. Se også Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 2. udg. (1998), s. 61 f., og Lis Sejr i Nyhedsbrev for Social- og Sundhedssektoren, nr. 11/1994, s. 12.
- [57]For pensionister vil boligudgiften her skulle opgøres efter reglerne i lovens § 18, dvs. til den lejeværdi, som skattemyndighederne senest har fastsat. Det samme gælder for pensionister i boligaktie- og boliganpartsselskaber.
- [58]Bortset fra den del af overdragessummen, der er betaling for individuelle forbedringer, jf. nærmere Neville: Andelsboligforeningsloven med kommentarer, 2. udg. (1998), s. 124 ff.
- [59]Som ofte har følgende ordlyd: "Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. Andelene kan ikke pantsættes. De kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i [vedtægtens øvrige bestemmelser]."
- [60]Det synes kunstigt at betegne gældsforholdene som ikke reelle, idet der jo civilretligt klart er tale om et reelt gældsforhold, således at andelsboligforeningen f.eks. ved betalingsmisligholdelse kan og vil søge beløbet inddrevet hos andelshaveren.
- [61]jf. Neville: Revision og Regnskabsvæsen nr. 5/1994, s. 59, og Michelsen i Lærebog om indkomstskat, 8. udg. (1997), s. 751.
- [62]Det drejer sig f.eks. om 1) Reglerne om tilskud til større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder efter reglerne om aftalt boligforbedring i lov om byfornyelse, 2) Regler om tilskud til opførelse af private andelsboligforeninger i kap. 11 a i lov om almene boliger samt privat støttede andelsboliger, 3) Driftstilskud til støttede nybyggede andelsboligforeninger, jf. Lov nr. 220 af 27. marts 1996, 4) Reglerne om boligstøtte til andelshavere, der er pensionister, jf. Lov om boligstøtte (ovenfor afsnit 3.4), og det

nyeste eksempel 5) Andelsboligforeningslovens § 6 A fra 1997, ifølge hvilken andele i andelsboligforeninger - og boligaktie- og anpartsselskaber - kan beskyttes mod kreditorforfølgning.