

Skatte spalten



Chefkonsulent, cand. jur.
Henrik Poulsen, Skatteafdelingen, Ernst & Young.



Skattekonsulent, cand. jur.
Jacob Østergaard, Skatteafdelingen, Ernst & Young.

Fiksering af husleje

Vestre Landsret har den 25. september 2001 i en principiel dom underkendt skattemyndighedernes praksis om huslejefiksering.

Hidtil har praksis været, at udlejer ved udleje inden for familiekredsen, f.eks. udleje til et studerende barn, skal beskattes af "markedslejen" for den pågældende lejlighed, selvom den aftalte leje er lavere. Med andre ord bliver udlejer efter denne praksis beskattet af en fiktiv lejeindtægt, som vedkommede slet ikke har modtaget.

For lejeren kan der eventuelt blive tale om gaveafgift af forskellen mellem den faktiske leje og markedslejen, men hvis lejeren ikke i øvrigt modtager gaver fra udlejeren, vil lejefordelen dog typisk være omfattet af bundfradraget (kr. 46.800 årligt) for gaveafgift, hvorfor der normalt ikke er skatte- eller gaveafgiftsmæssige konsekvenser for lejeren.

Dommen

Dommen vedrører kun udlejers beskatningsforhold. Det er således også efter dommen utvivlsomt, at lejeren normalt vil skulle beskattes af et eventuelt favørelément.

De faktiske forhold i sagen var følgende: to søskende arvede i lige sameje en ejendom. Ejendommen blev udlejet til den enes datter til en månedlig leje på kr. 3.200, ekskl. el og varme. For den ene af de to søskende (moderen til lejer) anslog de lokale skattemyndigheder for 1996 markedslejen til kr. 4.500 pr. måned, ekskl. forbrug. Skatteankenævnet og Landsskatteretten stadfæstede forvaltningens afgørelse.

Ved Vestre Landsret gjorde moderen gældende, at der ikke i skattelovgivningen er hjemmel til beskatning af en fiktiv lejeindtægt. Hendes argument var, at afkald på en mulig indkomst ikke er tilstrækkeligt grundlag for beskatning, idet skatteevnen ikke herved øges.

Et princip, som Højesteret også har lagt til grund i en dom fra 1998, hvor skattemyndighedernes daværende praksis om fiksering af renter ved rentefri lån i ho-

vedaktionærforhold blev underkendt.

Ved en 2-1 afgørelse gav Vestre Landsret moderen medhold. Landsrettens flertal begrundede afgørelsen med, at medejeren af ejendommen ikke er blevet beskattet, og at forskellen mellem den aftalte leje og markedslejen udgør et ret begrænset beløb. Herefter anføres, at højesteretsdommen fra 1998 om rentefiksering også må tages i betragtning ved sager om huslejefiksering.

På trods af disse mere konkrete præmisser er dommen efter vor opfattelse af stor principiel betydning, idet den følger princippet i Højesterets dom, hvorefter fiktive indkomster ikke kan danne grundlag for beskatning.

Anke

Skatteministeriet har otte uger til at tage stilling til, hvorvidt dommen skal ankes til Højesteret. Imod en anke taler, at Højesteret som tidligere nævnt allerede i 1998 fastslog, at skattelovgivningen ikke åbner mulighed for beskatning af fiktive renter. Ret beset er der ikke forskel på de to situationer, idet det - hvad enten der er tale om renter eller leje - er et spørgsmål om, hvorvidt man skal svare skat af fiktive indtægter, som man ikke har et retligt krav på, og som man heller aldrig modtager.

Konsekvenser

Hvis dommen ikke ankes, må det forventes, at skattemyndighederne udsender et genoptagelsescirculære, hvorefter andre skatteydere, som er blevet beskattet af fiktive lejeindtægter, får mulighed for at få genoptaget skatteansættelsen for indkomståret 1996 og senere indkomstår.

Hvis dommen ikke ankes, betyder det endvidere, at spørgsmålet om, hvorvidt den aftalte leje ved udleje inden for familiekredsen svarer til markedslejen, fremover kommer mindre i fokus, idet der kun kan gennemføres en beskatning af lejeren af et eventuelt favørelément, som dog normalt omfattes af den afgiftsfri bundgrænse for gaveafgift.