

Udskriftsdato: 18. december 2025

AFG nr 9085 af 27/01/2009 (Gældende)

## Andelshaveres fradragsret for renteudgifter af gæld til andelsboligforening

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.,  
SKAT, j.nr. 08-165232

# Andelshaveres fradragsret for renteudgifter af gæld til andelsboligforening

## Spørgsmål

Kan andelshaver X's renteudgifter fradrages ved opgørelsen af X's kapitalindkomst?

Har det nogen betydning for svaret i spørgsmål 1, om det er alle andelshaverne, som benytter sig af lånetilbuddet?

Har det nogen betydning for den skattemæssige vurdering om andelsboligforeningens lånetilbud til andelshaverne gives i forbindelse med et forbedringsarbejde (ikke driftsudgifter) på ejendommen eller i forbindelse med en forhøjelse af indskuddet i foreningen?

Såfremt svaret er nej til spm. 3, har det da nogen betydning for den skattemæssige vurdering, hvor store beløb og hvor stor en procentdel indskuddet forhøjes med?

## Svar

Ja, jf. nedenstående begrundelse.

Nej, jf. nedenstående begrundelse.

Nej, jf. nedenstående begrundelse.

Nej, jf. nedenstående begrundelse.

## Beskrivelse af de faktiske forhold

A/B Y u/s er en privat andelsboligforening under stiftelse.

Andelsboligforeningen Y u/s overvejer at give de enkelte andelshavere mulighed for at forhøje indskuddet i foreningen. Formålet hermed er indfrielse/nedbringelse af foreningens lån med henblik på omlægning til en mere hensigtsmæssig finansiering.

For en del af foreningens medlemmer vil en forhøjelse af indskuddet medføre, at der skal ske en lånoptagelse til finansiering heraf. De billigste banklån på markedet pt. tilbyder andelshaverne en rente for lån med variabel rente på 6,75 p.a. og fast rente på 7,75 p.a.

Flere realkreditinstitutter har tilbudt andelsboligforeningen optagelse af lån på nogle fornuftige og attraktive vilkår (30 år fast rente på ca. 4,75 p.a.). Vilkår der er langt mere gunstige end de lånemuligheder den enkelte andelshaver har for optagelse af lån i eget pengeinstitut, jf. rentesatser ovenfor.

Lån optaget gennem andelsboligforeningen er således væsentligt billigere og mere rente-sikre end lån optaget i andelshaverens eget pengeinstitut.

Da andelsboligforeningen har mulighed for at optage større realkreditlån end andelsboligforeningen har behov for, vil andelsboligforeningen gerne give foreningens medlemmer mulighed for at optage billige og rentesikre lån samt at opnå sikkerhed for undgåelse af fremtidige rentestigninger.

Foreningen ønsker derfor at optage et nyt kreditforeningslån hvor provenuet anvendes til videreudlån til de andelshavere, der ønsker at tiltræde ordningen.

Foreningen optager pant i andelsbeviset til sikring af foreningens udlånstilgodehavende.

Repræsentanten har oplyst, at foreningen ikke vil give lån udover, hvad der kan rummes indenfor værdien af andelsbeviserne.

Det er en afgørende forudsætning for andelsboligforeningens medlemmer, at andelsboligforeningen hverken tjener eller taber på et eventuelt videreudlån. Vilkårene for videreudlånet er fuldstændigt identiske med de vilkår, som andelsboligforeningen optager realkreditlånet på (rente, løbetid, afdragsprofil). Videreudlånet har dermed ingen påvirkning af andelsboligforeningens driftsresultat.

Spørger oplyser endvidere, at dispositionen er påtænkt og planlagt, men ikke gennemført. Formålet med dispositionen er sammenfattende at give andelshaverne en mulighed for at optage billigere og mere

rentesikre lån, end de hver især ville kunne opnå ved belåning af deres individuelle andelsbeviser i eget pengeinstitut.

Spørgers eventuelle opfattelse ifølge anmodning og bemærkninger til sagsfremstilling

Der er tale om et reelt låneforhold indgået på markedsvilkår med det formål, at andelshaverne kan låne til lavere og mere sikker rente, end de ellers ville kunne låne til.

Forholdet adskiller sig fra U1981.234 H ved, at låneforholdet er etableret med afsæt i det låneforhold, som er mellem andelsboligforeningen og realkreditinstitutet. Der er altså ikke tale om, at det er opstået ved interne forhandlinger og uafhængig af udefrakommende forhold.

Der etableres låneaftaler mellem andelsboligforeningen og den enkelte andelshaver.

Vilkårene for videreudlånet er fuldstændigt identiske med de vilkår, som andelsboligforeningen optager realkreditlånet på (rente, løbetid, afdragsprofil). Videreudlånet er etableret på markedsvilkår og har ingen påvirkning af andelsboligforeningens driftsresultat.

Der vil uafhængigt af låneforholdet blive opkrævet boligafgift til dækning ejendommens driftsudgifter og låneforholdet konverterer således på ingen måde en del af foreningens driftsudgifter til renteudgifter.

Fordelen og formålet med dispositionen er at give andelshaverne en mulighed for at optage billigere og mere rentesikre lån, end de hver især ville kunne opnå ved belåning af deres individuelle andelsbeviser i eget pengeinstitut.

Der er tale om et reelt skyldforhold, og andelshaverne bør have fradrag for renteudgifterne efter de almindelige regler herom.

Lånet etableres som led i en finansiering af forbedringer og/eller til finansiering af større indskud. Ordningen etableres ikke for at konvertere hele eller dele af driftsudgifterne til renteudgifter, se fx TfS 1993.541. Den del af boligafgiften, der vedrører driften, forbliver uændret og skal fortsat dække andelsboligforeningens løbende udgifter. Ordningen er provenu- og driftsneutral for andelsboligforeningen.

Alle andelshaverne får tilbud om lån, men det er frivilligt om den enkelte andelshaver ønsker at benytte sig af muligheden.

Afslutningsvis skal spørger bemærke, at der efter ophævelsen af SD-cirkulære 1982-2 ikke længere er øvre grænser for indskuddenes størrelse, så længe foreningens driftsudgifter ikke konverteres til renteudgifter, jf. præmisserne i UfR 1981.234 H.

SKATs beskrivelse af jus.

Andelshaveres fradragsret for renteudgifter på gæld til andelsboligforening

Spørgsmålet om hvorvidt en andelshaver har fradragsret for renteudgifterne af gæld til andelsboligforeningen har været berørt flere gange i praksis.

I U1981.234HH afviste Højesteret, at andelshaverne havde fradragsret for renteudgifter på gældsbreve til foreningen med den begrundelse, at andelshavernes hæftelse overfor pantehaverne ikke var en aktuel gæld, som kunne begrunde et rentefradrag. Højesteret fandt endvidere, at udstedelsen af gældsbeviserne ikke dækkede over en reel skyld til foreningen og må have haft som formål at give andelshaverne mulighed for at fradrage en del af driftsudgifterne som renter.

På baggrund af Højesterets dom udsendte skattemyndighederne efterfølgende SD-cirkulære 1982-2., hvorefter skattemyndighederne skulle fortage en vurdering af, om hvorvidt der var tale et reelt gældsforhold og i givet fald, at der skulle ske beskatning af differencen mellem normalelejen og den faktiske betale boligafgift

I U1994.41HH havde sagsøger udstedt et gældsbrev til en andelsboligforening som delvis betaling af indskud med tilhørende brugsret af nyistandsat lejlighed. Højesteret fandt at den samlede købesum for andelslejligheden måtte anses for at være opgjort efter de sædvanlige principper efter daværende lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Højesteret fandt herefter, at der ikke var grundlag for at

fastslå, at det omstridte gælds-brev ikke var udtryk for en reel gæld til foreningen, og gav derfor sagsøger medhold i sin påstand.

I TfS 2000,193,LSR fik en skatteyder medhold af Landsskatteretten i sin klage over Ligningsrådets afgørelse.

Vedkommende ønskede i forbindelse med omdannelse af et boligselskab til en andelsboligforening at indskyde, et i den forbindelse udstedt, gælds-brev i andelsforeningen. Gælds-brevet ophørte herved ved modregning. Vedkommende anmodede i den anledning om bindende forhåndsbesked, om hvorvidt hun ville blive beskattet af den lave boligafgift, der ville fremkomme som følge af transaktionen.

Ligningsrådet fandt, at SD-cirkulæret 1982-2 også omfattede den omhandlede situation samt at præmisserne fra U1981.234HH kunne udstrækkes også til at gælde denne sag. Rådet fandt derfor at, Skatteyderen skulle derfor beskattes af den lave boligafgift.

Landsskatteretten fandt, at der i det foreliggende tilfælde ikke var hjemmel i statsskattelovens § 4b eller lovgivningen i øvrigt til beskatning af lav boligafgift.

Som direkte følge af TfS 2000,193,LSR blev SD-cirkulære 1982-2 ophævet ved TSS-CIR 2000-29, og det var ikke længere muligt at beskatte andelshavere af en boligfordel alene på baggrund af et højt indskud i foreningen.

Retstilstanden er efterfølgende, at der i praksis kun kan nægtes fradrag for renteudgifter i sådanne tilfælde såfremt, en andelsbolighavers gæld til foreningen ikke kan anses for reel jf. U1981.234HH.

Det følger således af Ligningsvejledningen 2008-4 S.F.2.2.2, at SKAT i hvert tilfælde må foretage en bedømmelse af, om der foreligger et reelt gældsforhold mellem andelshaver og andelsboligforeningen i de tilfælde, hvor andelshaver har udstedt et gælds-brev til andelsboligforeningen. Såfremt det vurderes, at der ikke er tale om et reelt gældsforhold, skal gælds-brevet betragtes som en skattemæssig nullitet og fradrag nægtes. I modsat fald har andelshaver fradragsret for renteudgifterne jf. personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 1 jf. statsskattelovens § 6 litra e.

Som eksempler på denne praksis kan nævnes TfS 2000,850LR, SKM2007.740.SR og SKM2007.741.SR.

SKATs indstilling og begrundelse

Ad spørgsmål 1

Det er efter ovenstående gennemgang af praksis en betingelse i situationer, som den beskrevne, at der er tale et reelt låneforhold.

Spørger oplyser, at vilkårene i låneaftalen mellem andelsboligforeningen og andelshaverne vil være identisk med de vilkår, der er i låneaftalen mellem andelsboligforeningen og realkreditinstituttet. Spørger oplyser endvidere, at der sideløbende vil blive opkrævet boligafgift, således at der ikke vil ske omkonvertering af driftsudgifter til renteudgifter.

På baggrund af det oplyste er det SKATs vurdering, at der er tale om et reelt låneforhold, og at andelshaver derfor vil have fradrag for de pågældende renteudgifter jf. ovennævnte praksis. SKAT har bl.a. lagt vægt på, at aftalen mellem andelshaver og andelsboligforening indgås på markedsvilkår.

SKAT skal endvidere bemærke, at der efter SKATs vurdering, at der ikke foreligger udlodning efter ligningslovens § 16A, da andelshaver ikke anses for at modtage værdier fra foreningen i den beskrevne situation.

SKAT indstiller derfor til, at spørgsmål 1 besvares med et Ja.

Ad spørgsmål 2

Det er SKATs vurdering, at det ikke har nogen betydning om hvorvidt alle andelshavere benytter sig af ordningen. Der kan henvises til U1994.41HH, hvor kun en mindre andel af andelshaverne var omfattet ordningen.

SKAT indstiller derfor til, at spørgsmål 2 besvares med et Nej.

Ad spørgsmål 3

Det er efter SKATs vurdering underordnet, hvad låneprovenuet bruges til. Det afgørende er, at der er tale om et reelt låneforhold jf. besvarelsen af spørgsmål 1.

SKAT indstiller derfor til, at spørgsmål 3 besvares med et Nej.

Ad spørgsmål 4

Da førnævnte SD-cirkulære 1982-2, hvori beløbs - og procentmæssige begrænsninger fremgik, blev ophævet ved TSS-CIR 2000-29, er det SKATs vurdering, at det ikke længere har nogen skattemæssig betydning, hvor store beløb og hvor stor en procentdel indskuddet forhøjes med.

SKAT indstiller derfor til, at spørgsmål 4 besvares med et Nej.

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltrådte SKATs indstilling og begrundelse.