Udskriftsdato: 15. december 2025

AFG nr 9109 af 24/01/2017 (Gældende)

Nedsættelse af boligafgift - udlodningsbeskatning

Ministerium: Skatteministeriet	Journalnummer: 16-1661539

Nedsættelse af boligafgift - udlodningsbeskatning

Skatterådet kunne bekræfte, at en påtænkt nedsættelse af boligafgiften med ca. 34 pct. til 13,85 kr. pr. kvm. pr. måned kunne gennemføres, uden at nogen del af nedsættelsen af boligafgiften skulle anses for skattepligtig for andelshaverne.

Skatterådsmøde 24. januar 2017 - SKM2017. 90. SR

Spørgsmål

1. Kan en påtænkt nedsættelse af boligafgiften med ca. 34% til 13,85 kr. pr. kvm. pr. måned gennemføres, uden at nogen del af nedsættelsen af boligafgiften skal anses for skattepligtig for andelshaverne.

Svar

1. Ja

Beskrivelse af de faktiske forhold

Andelsboligforeningens ejendom blev efter vedtagelsen af lokalplan X omvurderet pr. 1. oktober 2005. Som følge heraf steg grundskylden fra ca. 86.000 kr. årligt i 2006 til ca. 308.000 kr. årligt i 2007.

Der stod intet i lokalplanen om hvilken økonomisk betydning lokalplanen ville få for de ældre ejendomme i området, så betydningen af omvurderingen gik først op for bestyrelsen medio 2007, da vores administrator orienterede bestyrelsen om at grundskylden var meget væsentligt højere end budgetteret.

Herefter vedtog generalforsamlingen i september 2007 en ekstraordinær månedlig forhøjelse af boligafgiften med 4,50 kr. pr. kvm, svarende til 39%, til 16,00 kr. pr. kvm. pr. måned, fra og med 1. januar 2008.

De følgende år fortsatte grundskylden med at stige betydeligt og var i 2014 oppe på ca. 393.000 kr., hvilket er den primære årsag til at boligafgiften nu er 21,06 kr. pr. kvm.

I november 2007 indledte bestyrelsen en klagesag med påstand om at omvurderingen var uhjemlet. Klagesagen blev afgjort i februar 2015. Andelsboligforeningen fik medhold, og den for meget opkrævede grundskyld for 2011-2014 blev udbetalt i 2015, hvorefter det for meget opkrævede fra 2007-2010, blev udbetalt i april 2016.

Den samlede tilbagebetaling er ca. 2,3 mio. kr. inklusiv renter. Endvidere faldt grundskylden med ca. 249.000 kr. i 2015, og er ca. 150.000 kr. i 2016. Samlet set har udfaldet af sagen altså styrket både andelsboligforeningens likviditet, og driften fremover, meget væsentligt.

På generalforsamlingen i juni 2016 stillede 6 andelshavere forslag om at udbetale de 2,3 mio. kr., i hvilken forbindelse bestyrelsen fandt ud af, at en sådan udlodning højst sandsynligt ville blive anset som en skattepligtig udlodning.

Da ingen andelshavere ønsker at betale skat af en tilbagebetaling af den boligafgift, de tidligere har betalt af beskattede midler, blev forslaget trukket tilbage, og bestyrelsen blev i stedet for pålagt af arbejde for en nedsættelse af boligafgiften.

Andelsboligforeningens ejendom er fra 1922, og skønt den fremstår som velvedligeholdt, er der en del gamle bygningsdele der indenfor en årrække står foran en udskiftning. Det eneste store vedligeholdelsesprojekt der har krævet optagelse af lån, var vinduesudskiftning og facaderenovering for ca. 20 år siden,

finansieret med ca. 3,5 mio. kr. realkreditlån, idet restgælden nu er ca. 1,7 mio. kr. Et gårdrenoveringsprojekt for godt 20 år siden blev finansieret ved salg af andele.

Andelsboligforeningen har ikke hidtil haft en langsigtet vedligeholdelsesplan, men som led i overvejelserne om nedsættelse af boligafgiften har bestyrelsen udarbejdet materiale til belysning af følgende fire punkter:

1. Projekter; viser de fire identificerede større vedligeholdelsesarbejder, og finansieringsbehovet i forbindelse hermed.
2. Budget 2017; viser basisøkonomi efter påtænkt indfrielse af bestående realkreditlån og nedsættelse af boligafgiften.
3. Langtidsbudget; viser 30-årig fremskrivning af økonomien under forudsætning af at alle vedligeholdelsesprojekterne gennemføres i 2017.
4. Boligafgift; viser den nuværende og forventede fremtidige månedlige boligafgift pr. kvm.

Forudsætningerne bag vedligeholdelsesplanen har været diskuteret på et beboermøde i andelsboligforeningen for at sikre bred tilslutning.

Det er i praksis en meget stor og tidskrævende opgave for bestyrelsen at skulle styre gennemførelsen af de planlagte vedligeholdelsesprojekter. Det største projekt udgør udskiftning af taget og isolering, samt maling af vinduer og reparationer på facaden for i alt ca. 11,8 mio. kr. Hertil kommer udskiftning af varmerør til 2-strenget system, uden samtidig udskiftning af radiatorerne, for i alt ca. 1,0 mio. kr., udskiftning af vandrør for ca. 0,5 mio. kr., samt udskiftning af faldstammer ca. 1,5 mio. kr.

Med det formål at kunne skønne over finansieringsudgiften, er alle projekter forudsat gennemført i 2017. Det er dog langt fra sikkert at alle projekter kan nå at blive gennemført i 2017, men det har været en nødvendig forudsætning at gøre, for at kunne udarbejde langtidsbudgettet. Bestyrelsen er i den forbindelse meget bevidst om, at renteniveauet et meget lavt set i en historisk sammenhæng, og at budgettets største usikkerhed formentlig er knyttet til renteudviklingen i perioden indtil vedligeholdelsesprojekterne rent faktisk gennemføres, og skal finansieres.

Som nævnt, blev andelsboligforeningens økonomi væsentligt forbedret som følge af udfaldet af sagen. Likviditeten var dog allerede god før tilbagebetalingen med en positiv likviditet på ca. 2,7 mio. kr., primært tilvejebragt ved salg af andele i 2004 og 2012, så foreningens indestående nu er i alt ca. 5 mio. kr. Da renten af indestående er stort set ingenting, er det forudsat at det nuværende realkreditlån med en restgæld på ca. 1,7 mio. kr. indfries ultimo 2016.

Ifølge basisbudgettet for 2017, vil overskuddet efter skat være ca. 630.000 kr. efter den planlagte nedsættelse af boligafgiften, i den periode der måtte forløbe indtil vedligeholdelsesprojekterne gennemføres.

Vedligeholdelsesprojekterne medfører et samlet nettofinansieringsbehov på 12 mio. kr., der forventes dækket ved optagelse af et 30-årigt fast forrentet realkredit kontantlån med afdrag. Ifølge låneberegning fra BRF-kredit den 1. september 2016 udgør første års ydelse ca. 671.000 kr.

Ifølge langtidsbudgettet, kan låneydelsen vedrørende det fremtidige lån altså dækkes, uden at det bliver nødvendigt at forhøje boligafgiften.

Hvis vedligeholdelsesprojekterne kan gennemføres for i alt ca. 15 mio. kr. som forudsat, og hvis renten ikke stiger i perioden frem til finansieringen hjemtages, så er der altså en begrundet forventning om at boligafgiften, udover stigning i takt med inflationen, kan holdes i ro i de kommende 30 år, hvorefter andelsboligforeningen vil være gældfri, og have et indestående i banken på ca. 3 mio. kr.

Spørgers opfattelse og begrundelse

Bestyrelsen opfatter praksis om nedsættelse af boligafgiften sådan, at nedsættelsen ikke må være af en midlertidig karakter, idet en midlertidig nedsættelse kan anses som en maskeret udlodning, der kan medføre at den midlertidige nedsættelse anses for skattepligtig.

Derfor er derfor redegjort for, at den påtænkte nedsættelse af boligafgiften kan anses for at være af varig karakter.

Da nedsættelsen af boligafgiften ikke karakteriseres som midlertidig, er det bestyrelsens opfattelse, at ingen del af nedsættelsen skal anses for skattepligtig.

SKATs indstilling og begrundelse

Spørgsmål 1

Det ønskes bekræftet, at en påtænkt nedsættelse af boligafgiften med ca. 34 pct. til 13,85 kr. pr. kvm. pr. måned kan gennemføres, uden at nogen del af nedsættelsen af boligafgiften skal anses for skattepligtig for andelshaverne.

Begrundelse

Andelsboligforeningen vil som udgangspunkt være omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6.

Udlodning fra en forening omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, jf. statsskattelovens § 4, og er således skattepligtig.

Det følger af ligningslovens § 16 A, stk. 1, at ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst medregnes udbytte af aktier, andelsbeviser og lignende værdipapirer. Til udbytte henregnes alt, hvad der af selskabet udloddes til aktuelle aktionærer eller andelshavere, jf. stk. 2.

Det skattemæssige udbyttebegreb er bredt formuleret, idet en andelsforenings andelshavere som udgangspunkt er skattepligtige ikke blot af deklareret udbytte, men af enhver udlodning fra andelsforeningen, uanset hvordan den er betegnet, uanset om den hidrører fra indtjent overskud, skattefri formueforøgelse eller indskudt kapital og uanset om selskabet/andelsforeningen er hjemmehørende her i landet eller ej.

Det er SKATs opfattelse, at beløb udbetalt fra andelsboligforeningen til andelshaverne må betragtes som skattepligtigt udbytte, jf. ligningslovens § 16 A, stk. 1 og 2 og SKM2011. 230. SR.

I TfS 2000.850 LR fandt ligningsrådet, at anvendelse af et låneprovenu fra optagelse af nye lån, som blev anvendt til nedsættelse af boligafgiften, ikke ville medføre beskatning af andelshaveren.

En nedsættelse af boligafgiften i en andelsboligforening i en periode blev i SKM2014. 613. LSR dog anset for en skattepligtig udlodning. Denne sag vedrørte ligesom nærværende sag en andelsforenings tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld til medlemmerne i form af nedsættelse af boligafgiften.

SKAT oplyste i SKM2014. 613. LSR, at det vil være muligt at benytte tilbagebetalingen til f.eks. afdrag på andelsboligforeningens gæld, hvorefter huslejen evt. kan nedsættes. Det var ifølge SKATs opfattelse også muligt at benytte tilbagebetalingen til eksempelvis større vedligeholdelses- eller renoveringsprojekter på bygningerne uden skattemæssige konsekvenser for andelshaverne.

Landsskatteretten forholder sig i afgørelsen ikke til de af SKAT nævnte muligheder for at nedsætte boligafgiften uden skattemæssige konsekvenser for andelshaverne.

I forhold til SKM2014. 613. LSR var der tale om en nedsættelse af boligafgiften i en periode, indtil det modtagne beløb var "brugt op". Nedsættelsen af boligafgiften var således direkte forbundet med tilbagebetalingen af grundskyld og afspejlede hermed ikke med foreningens udgiftsniveau.

Er der tale om en nedsættelse af en boligafgift, som på længere sigt afspejler boligforeningens omkostningsniveau, vil nedsættelsen ikke medføre skattepligt for andelshaverne.

På baggrund af spørgers oplysninger og det indsendte materiale om andelsboligforeningens økonomi har SKAT lagt til grund, at nedsættelsen af boligafgiften i den konkrete sag på længere sigt afspejler andelsboligforeningens omkostningsniveau.

Det er på denne baggrund SKAT opfattelse, at nedsættelsen af boligafgiften kan ske uden skattemæssige konsekvenser for andelshaverne.

Indstilling

SKAT indstiller, at spørgsmål 1 besvares med "Ja".

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder SKATs indstilling og begrundelse

Lovgrundlag, forarbejder og praksis

Spørgsmål 1

Lovgrundlag

Ligningslovens § 16 A:

Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst medregnes udbytte af aktier, andelsbeviser og lignende værdipapirer, jf. dog stk. 4.

Stk. 2. Til udbytte henregnes:
1. Alt, hvad der af selskabet udloddes til aktuelle aktionærer eller andelshavere, jf. dog stk. 3.
2. Udlodning af likvidationsprovenu for tiden fra begyndelsen af det indkomstår, i hvilket ophør sker, til ophørstidspunktet fra et investeringsinstitut med minimumsbeskatning, der er omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 21, i det omfang udlodningen ikke overstiger minimumsindkomsten, jf. § 16 C, stk. 3.
3. Den del af minimumsindkomsten efter § 16 C, stk. 3, der ikke udloddes.
4. Udbytteskat, der tilbagebetales fra en fremmed stat, Færøerne eller Grønland vedrørende aktier, der tilhører et selskab, et investeringsinstitut med minimumsbeskatning eller en investeringsforening bortset fra en kontoførende investeringsforening, og som ikke tilfalder selskabet, instituttet eller investeringsforeningen. 326
5. Forskellen mellem afståelsessummen pr. aktie og den nye anskaffelsessum, når et selskab, der er skattepligtigt efter selskabsskatteloven eller fondsbeskatningsloven, har afstået skattefri porteføljeaktier som nævnt i aktieavancebeskatningslovens § 4 C og inden for 6 måneder efter afståelsen erhverver skattefri porteføljeaktier i samme selskab. Dette gælder dog kun, hvis afståelsessummen er højere end den nye anskaffelsessum og der er udloddet udbytte i perioden mellem afståelsen og erhvervelsen. 327

Stk. 3. Følgende udlodninger behandles efter reglerne om beskatning af gevinst og tab ved afståelse af aktier m.v.:

1. Udlodning af likvidationsprovenu foretaget i det kalenderår, hvori selskabet endeligt opløses, medmindre 328 udlodningen er omfattet af stk. 2, nr. 2, eller en af følgende betingelser er opfyldt:

- Det modtagende selskab ejer mindst 10 pct. af aktiekapitalen i det selskab, der likvideres, og udlodningen omfattes af selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra c.
- Det modtagende selskab ejer mindre end 10 pct. af aktiekapitalen, er skattepligtigt af udbytter, jf. selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra c, og har bestemmende indflydelse i det selskab, der likvideres, jf. § 2. Dette gælder dog ikke, hvis det modtagende selskab er hjemmehørende i en stat, der er medlem af EU eller EØS, og udbyttebeskatningen skulle være frafaldet eller nedsat efter bestemmelserne i direktiv 2011/96/EU eller en dobbeltbeskatningsoverenskomst med den pågældende stat, hvis der havde været tale om datterselskabsaktier.
- Den modtagende fysiske person er hjemmehørende uden for EU/EØS og har bestemmende indflydelse i det selskab, der likvideres, jf. § 2.
- Det modtagende selskab ejer skattefri porteføljeaktier, jf. aktieavancebeskatningslovens § 4 C, i det selskab, der likvideres, og mindst 50 pct. af aktiverne i det selskab, der likvideres, består af direkte eller indirekte ejede datterselskabs- eller koncernselskabsaktier, eller der inden for de seneste 3 år forud for likvidationen er foretaget en overdragelse af sådanne aktier til selskabets direkte eller indirekte aktionærer eller til et koncernforbundet selskab, jf. § 2, stk. 3.329

2. Udlodning efter tilladelse fra told- og skatteforvaltningen, 330 for så vidt angår:

- De beløb eller en del af disse, der udbetales ved udlodning af likvidationsprovenu fra aktieselskaber og andelsselskaber forud for det kalenderår, hvori selskabet endeligt opløses, når særlige omstændigheder taler derfor. 331 Der kan ikke gives tilladelse til modtagere som nævnt i nr. 1.
- Beløb, der udloddes i forbindelse med en nedsættelse af aktiekapitalen eller andelskapitalen i et selskab, der ikke er under likvidation.

3. Udlodning som nævnt i nr. 2, hvor aktierne i det udbyttegivende selskab er omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 17 og det modtagende selskab opfylder betingelserne for at modtage skattefrit udbytte efter selskabsskattelovens § 2, stk. 1, litra c, eller § 13, stk. 1, nr. 2.

(...)

Praksis

SKM2014. 613. LSR

En andelsforenings tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld til medlemmerne blev anset for udlodning, uanset at tilbagebetalingen skete ved nedsættelse af boligafgiften.

SKM2011. 230. SR

Skatterådet kunne ikke bekræfte, at en udlodning fra en andelsboligforening på 10.000 -12.000 kr. kunne udbetales skattefrit til spørger, i det omfang det udloddede beløb skulle udbetales for at kompensere for merforbrug af varme i perioden 2003-2010. Skatterådet kunne endvidere ikke bekræfte, at en udlodning fra andelsboligforeningen af et beløb på op til ca. 70.000 kr. kunne udloddes skattefrit til spørger, i det omfang det udloddede beløb skulle udbetales for at kompensere for mangler ved byggeriet.

TfS 2000.850 LR

Ligningsrådet blev anmodet om bindende forhåndsbesked, om det ville medføre beskatning af andelshaver X, hvis andelsboligforeningen, hvori han var medlem, optog nye lån, og provenuet anvendtes til at nedbringe andelshaverens månedlige boligafgift. Ligningsrådet fandt, at anvendelse af det konstaterede låneprovenu til nedsættelse af boligafgiften ikke ville medføre beskatning af andelshaveren