

Skatteråds afgørelse

Identifikation:	2017-23274
Afgørelse truffet:	10. Oktober 2018
Afgørelse offentliggjort:	
Indkomstår:	2014
Emne:	Skat
Emne ord:	Udlejning, egen lejeværdi

Resume

Klagen vedrører beskatning af lejeindtægt og egen lejeværdi af en ejendom med flere boliger. Skattestyrelsen havde alene givet fradrag for driftsudgifter i perioder med lejeindtægt.

Skatterådet indrømmede fradrag for udgifter hele indkomståret og beskattede samtidig klager af lejeværdi af egen bolig.

Sagens faktiske forhold

Klager ejer og er bosiddende i et flerfamilies hus med 3 lejligheder A, B og C.

I indkomståret 2014 og efterfølgende indkomstår er det alene klager, der er registreret med bopæl på adressen. I indkomståret 2013 var lejlighed B registreret som bopæl for 2 andre personer i perioden fra marts til juli 2013.

Klager selvangav nettolejeindtægt på kr. 10 i indkomståret 2014. Selvangivelsen er vedlagt regnskab for udlejning af lejlighed B og C. Lejlighed A er klagers bolig. I 2014 var lejlighed B udlejet i 4 måneder. Lejlighed C var ikke udlejet.

Skattestyrelsen periodiserede de fratrukne udgifter og anerkendte alene fradrag for udgifter, der kunne henføres til udleje af lejlighed B i 4 måneder. Jfr. §§ 14 og 24 i Landstingslov nr. 12 om indkomstskat.

Klagers opfattelse

Det var klagers opfattelse, at der skulle indrømmes fradrag for de selvangivne udgifter ved udlejning.

- Der er driftsudgifter hele året for at have mulighed for udleje, når det er muligt.
- § 24 vedrører fradrag af årets afholdte driftsudgifter og ikke månedsvise fradrag.

- Hvilken lovgivning præciserer, at der kun er fradrag i de perioder af året, hvor der er indtægter?
- Præmien på erhvervsforsikring gælder for et helt år, hvordan kan en virksomhed så kun få fradrag for de måneder, hvor der er indtægt?

Henvisning til retsregler og retspraksis

Skattepligtig indtægt af bolig:

Egen bolig:

Værdi af bolig i egen ejendom er fritaget beskatning, forudsat ejendommen kun indeholder en selvstændig lejlighed, som anvendes til bolig af ejeren. Hvis ejendommen indeholder flere lejligheder eller hvis mere end halvdelen af ejendommens areal benyttes til ejerens erhvervsvirksomhed, er værdi af egen bolig skattepligtig. Jfr. §§ 14 stk. 1 nr. 4 og 34 stk. 1 nr. 5 i Landstingslov nr. 12 af 2. november 2006 om indkomstskat og bemærkningerne til § 34.

Den skattepligtige værdi er markedsværdien. I praksis anvendes Naalakkersuisuts satser for fastsættelse af værdi af fri bolig, når det ikke er muligt at finde markedsværdien. For indkomståret 2014 er de udmeldt i Skattestyrelsens Meddelelse nr. 75 af 4. oktober 2013. Det er en vejledende anvisning, som kan fraviges, hvis boligen enten er særlig luksuriøs eller særlig dårlig.

Udleje af bolig:

Indtægt ved udleje af bolig er skattepligtig indkomst, jfr. § 14 stk. 1 nr. 2 i Landstingslov om indkomstskat, lov nr. 12 af 2. november 2006.

Udgifter:

I den skattepligtige indtægt kan afholdte udgifter fradrages, hvis udgifterne kan anses for driftsomkostninger. Reglerne for fradrag af udgifter ved erhvervelse af indkomst fremgår af § 24 stk. 1 i Landstingslov om indkomstskat, lov nr. 12 af 2. november 2006.

§ 24. Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst kan fradrages:

- 1) driftsomkostninger, det vil sige de udgifter, som i årets løb er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde indkomsten, herunder skattemæssige afskrivninger. Landsstyret fastsætter regler om skattemæssige afskrivninger og om den skattemæssige behandling af fortjeneste eller tab ved afhændelse med videre af afskrivningsberettigede aktiver,
- 2) beløb, der er anvendt til vedligeholdelse eller forsikring af de af den skattepligtiges ejendele, hvis udbytte beregnes som indkomst, og
- 3) renter og løbende provisioner af gæld.

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Når en ejendom består af flere boliger, vil de boliger, hvor ejeren ikke selv har registreret bopæl, som udgangspunkt blive anset for udlejningsboliger.

Anses en virksomhed for igangværende, begrænses fradrag for udgifter ikke alene til perioder med indtægt, hvis der er en driftsmæssig begrundelse for manglende indtægt. Det kan imidlertid godt forekomme, at en udlejningsvirksomhed først påbegyndes midt i et indkomstår og i så fald vil der alene kunne indrømmes fradrag for den del af året, hvor virksomheden er i drift. Klager får derfor medhold i, at der skal indrømmes fradrag for årets driftsomkostninger, uanset om der har været indtægt eller ej.

Værdi af bolig i egen ejendom er som hovedregel altid skattepligtig iht. § 14 nr. 4 i Landstingslov nr. 12 af 2. november 2006 om Indkomstskat. I samme lovs § 34 nr. 5 er der gjort en undtagelse til hovedreglen, idet beskatning af egen lejeværdi undlades, når egen bolig er i en ejendom med kun en selvstændig lejlighed.

Klagers ejendom består af 3 lejligheder og han skal derfor betale skat af værdi af bolig i egen ejendom. Lejlighed A og C anses for anvendt privat, da det alene er lejlighed B, som har været udlejet. Beskatningen er uafhængig af, om der er udleje eller ej af de øvrige lejligheder i ejendommen. Hvis en eller flere af de øvrige lejligheder udlejes, erstattes beskatning af egen lejeværdi med den faktisk modtagne lejeindtægt. Egen lejeværdi for lejlighed B erstattes således med klagers oplysning om lejeindtægt med fradrag af tilhørende udgifter.

Der beregnes derfor egen lejeværdi af de to lejligheder. Når værdi af egen bolig beskattes, er der til gengæld også fradrag for tilhørende udgifter, dog er forbrugsudgifter undtaget, medmindre de samtidig er medregnet i værdi af egen bolig.

Klagers selvangivne lejeindtægt forhøjes med egen lejeværdi opgjort som lejeværdi efter Naalakkersuisuts satser med fradrag af dokumenterede udgifter.

Lovgrundlag: §§ 2 og 71 stk. 5 i Landstingslov nr. 11 af 2. november 2006 om forvaltning af skatter.
§§ 14, 23, 24, 40 og 42 i Landstingslov nr. 12 af 2. november 2006 om indkomstskat
Skattestyrelsens Meddelelse nr. 75 af 4. oktober 2013.