

Skatteråds afgørelse

Identifikation:	2023-25514
Afgørelse truffet:	13. marts 2024
Afgørelse offentliggjort:	16. september 2024
Indkomstår:	2022
Emne:	Skat
Emne ord:	Lejeindtægt af udlånt bolig

Resumé

Klagen vedrører beskattning af fikseret lejeindtægt af udlånt bolig. Klager ejede en bolig, som han udlånte vederlagsfrit til sin søn.

Skattestyrelsen havde beskattet ham af en skønsmæssigt ansat lejeindtægt og det klagede han over, da han ikke havde modtaget indtægt fra boligen.

Skatterådet fastholdt Skattestyrelsens ansættelse af lejeindtægt, da klager ved at lade sønnen bo gratis havde givet afkald på en skattepligtig lejeindtægt. Skattepligtig lejeindtægt ansættes til markedslejen eller i mangel af oplysninger om markedsleje til værdien af fri bolig ansat i overensstemmelse med anvisningen i Indkomstskattelovens § 19 a. Skattestyrelsen havde fastsat skattepligtig lejeindtægt i overensstemmelse med anvisningerne herfor.

Skatterådet bemærkede, at klager havde ret til at fratække afholdte udgifter ved boligen i den ansatte lejeindtægt. Der blev ikke modtaget dokumentation for udgifter og Skattestyrelsens ansættelse af skattepligtig lejeindtægt blev derfor fastholdt.

Sagens faktiske forhold

Klager er registreret med bopæl i Nuuk. Han har tidligere været registreret med bopæl i X-By, hvor han ejer en ejendom. Klager er registreret som fraflyttet ejendommen i X-by og derefter har forskellige personer været registreret med bopæl på ejendommens adresse.

Fra og med 1. november 2020 blev klagers søn registreret med bopæl på adressen.

Skattestyrelsen anmodede klager om indsendelse af lejekontrakt og dokumentation for indtægter og udgifter. Klager oplyste til Skattestyrelsen, at der ikke var lejeindtægter. Skattestyrelsen foretog herefter en skønsmæssig ansættelse af lejeindtægt for indkomstårene 2020, 2021 og 2022, da der ikke var selvangivet lejeindtægt. Skønnet blev udøvet efter anvisningerne for værdi af fri bolig i Meddelelse nr. 147.

Klagers opfattelse

Det er klagers opfattelse, at han ikke skal beskattes af lejeindtægt, da han ikke har haft indtægt ved udleje af bolig.

Henvisning til retsregler og retspraksis

Skattepligtig indtægt:

Den skattepligtige indkomst omfatter de samlede årsindtægter uden hensyn til, om de består i penge eller formuegoder af pengeværdi og uanset om de stammer fra Grønland eller andre lande, jfr. § 13, stk. 1 i Landstingslov nr. 12 af 2. november 2006 om indkomstskat med senere ændringer (Indkomstskatteloven).

Ifølge Indkomstskattelovens § 14, stk. 1 nr. 2, omfatter skattepligtig indkomst bl.a. indtægter ved udleje eller vederlagsfri benyttelse af andres ejendele.

§ 13. Den skattepligtige indkomst omfatter med de undtagelser og begrænsninger, der følger af nærværende landstingslov, den skattepligtiges samlede årsindtægter uden hensyn til, om indtægterne stammer fra Grønland eller ikke, og om de består i penge eller formuegoder af pengeværdi.

§ 14. Den skattepligtige indkomst omfatter f.eks.:

2) Indtægter ved bortforpagtning eller udleje, pension, livrente og overlevelsesrente, indtægter ved understøttelser og underholdsbidrag, indtægt ved vederlagsfri benyttelse af andres ejendele og ved gaver, jf. dog § 34, stk. 1, nr. 3, indtægter i form af rente på obligationer og andre udestående fordringer.

Modstykket til vederlagsfri benyttelse er vederlagsfri udlån af fx en ejendom. Ejeren af ejendommen går glip af en indtægt ved gratis udlån af sin ejendom og han er som udgangspunkt skattepligtig af den mistede indtægt. Den mistede indtægt er markedslejen reduceret med de udgifter, der kan henføres til "udleje" (udlån) af ejendommen. Ejeren giver i princippet en gave til lejeren svarende til boligens markedsleje og lejeren modregner sin lejeudgift i gaven og dvs. der ikke er pengetransaktioner mellem parterne.

Forældre må give gaver til sine børn, uden det medfører skattepligt for børnene, jfr. § 34 stk. 1 nr. 3 i Indkomstskatteloven.

Fiksering af lejeindtægt (skønnet lejeværdi):

Med hjemmel i § 68 i Landstingslov nr. 11 af 2. november 2006 om forvaltning af skatter med senere ændringer (Skatteforvaltningsloven) og §§ 13 og 14 i Indkomstskatteloven kan der i visse situationer beskattes en skønnet lejeindtægt.

Det er en forudsætning for beskatning, at:

- Der ikke har været betaling af leje, eller der har været betalt en leje, der er lavere end markedslejen.
- Lejer og ejer er nærtstående
- At differencen til markedslejen skyldes, at lejer og ejer er nærtstående.

En lav husleje udløser ikke i sig selv beskatning, da skatteretten ikke forholder sig til, om en udlejer er en "dårlig" forretningsmand, som ikke evner at få den leje for sin bolig, som andre udlejere får.

Lejeforhold mellem nærtstående udløser heller ikke i sig selv beskatning.

Fri bolig:

Beskatningsgrundlaget for hel eller delvis fri bolig fremgår med virkning fra 1. januar 2022 af

Indkomstskattelovens § 19 a, stk. 2, og omfattes derfor ikke længere af reglerne om vejledende anvisninger.

§ 19 a.

..

Stk. 2. Værdi af fri bolig opgøres som summen af et driftsbidrag tillagt et kapitalafkast efter bestemmelserne i nr. 1-3, jf. dog stk. 9:

- 1) Driftsbidraget udgør 461 kr. pr. m² (2022 niveau) for enfamilie- og dobbeltfamiliehus og 512 kr. pr. m² (2022 niveau) for etageejendomme og rækkehuse m.v.
- 2) Kapitalafkastet udgør 1,5 procent af boligens anskaffelsessum tillagt senere ombygnings- eller forbedringsudgifter. Dog kan boligens anskaffelsessum ikke være lavere end 7.000 kr. pr. m² (2022-niveau) og kan ikke overstige 21.000 kr. pr. m² i 2022, 28.000 kr. pr. m² i 2023 og 35.000 kr. pr. m² i 2024. Fra og med indkomståret 2025 reguleres den højeste anskaffelsessum på 35.000 kr. pr. m² (2024-niveau) med satstilpasningsprocenten, jf. § 19 c.
- 3) Den laveste anskaffelsessum på 7.000 kr. pr. m² reduceres med 1.000 kr. pr. m² (2022-niveau) for hver af følgende installationsgruppe m.v., der mangler i boligen:
 - a) Bad eller vandskylende toilet.
 - b) Centralvarme, oliefyr eller elvarme.
 - c) Elektricitet.
 - d) Vand eller vandtank.
 - e) Gas eller elektricitet til kogebrug.
 - f) Isolering af gulv, loft og vægge på samlet mindre end 250 mm mineraluld. Såfremt der er benyttet andre isoleringsmaterialer, omregnes isoleringsevnen til mineraluld.

Stk. 3. Såfremt rådighed over en bolig, jf. stk. 2, inkluderer hel eller delvis fri rådighed over inventaret, ansættes værdien af inventaret i et indkomstår til 5 procent af den værdi af fri bolig, der fremkommer efter stk. 2.

...

Skatterådets vurderinger og begrundelse

Da klagers ejendom i X-By fortsat anvendes til bolig i stedet for at stå tom, skal der tages stilling til, om der er lejeindtægt til beskatning iht. § 14 stk. 1 nr. 3 i Indkomstskatteloven.

Der er ikke betalt husleje, så der er ikke en konkret indtægt at tage til beskatning. Spørgsmålet er herefter, om den manglende husleje er en usædvanlig aftale, der må anses for afledt af interessefællesskabet mellem udlejer og lejer. Der er i så fald grundlag for beskatning af en fikseret (skønsmæssigt ansat) lejeindtægt.

Det er klagers søn, som bor i ejendommen. Der er derfor ikke tvivl om, at parterne er nærtstående og at der kan forventes interessefællesskab imellem dem.

Det må anses for en "gave" til sønnen, når han får lov til at bo i ejendommen uden at betale husleje. Sønnen er ikke skattepligtig af gaven, da den er modtaget fra faderen. Klager har ved at lade sønnen bo gratis givet afkald på en skattepligtig lejeindtægt. Den skattepligtige lejeindtægt ansættes til markedslejen eller i mangel af oplysninger om markedsleje til værdi af fri bolig ansat i overensstemmelse med anvisningen i Indkomstskattelovens § 19 a. Skattestyrelsen har ansat værdien efter anvisningen, idet beregningen er foretaget på grundlag af indhentede oplysninger om boligens størrelse og satserne i Indkomstskatteloven.

Klager har imidlertid ret til at tage fradrag for afholdte udgifter i forbindelse med erhvervelse af lejeindtægt og den skattepligtige lejeindtægt vil dermed kunne blive nedbragt. Der haves ikke oplysninger/dokumentation for udgifter og der kan derfor ikke indrømmes fradrag på det foreliggende grundlag.

Skatterådets afgørelse

Skattestyrelsens afgørelse af skattepligt af ansat lejeindtægt af søns brug af ejendommen X-By **fastholdes**. Klager får således ikke medhold i sin klage til Skatterådet.

Lovgrundlag: §§ 13, 14, 19a og 34 i Landstingslov nr. 12 af 2. november 2006 om indkomstskat med senere ændringer.