

Udskriftsdato: 19. december 2025

AFG nr 9584 af 19/08/2008 (Gældende)

Udleje af ejendom i udlandet – virksomhedsordningen - ejendomsavance

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.,
SKAT, j.nr. 08-119989

Udleje af ejendom i udlandet – virksomhedsordningen - ejendomsavance

Spørgsmål

Kan A købe og drive den beskrevne ejendom under virksomhedsordningen?

Kan A anvende ejendomsavancebeskatningslovens regler om genanbringelse af ejendomsavance i den beskrevne ejendom?

Vil der være fradragsret for rejseomkostninger og opholdsudgifter i forbindelse med tilsyn og vedligeholdelse af ejendommen?

Må A bo i lejligheden (for at spare udgift til hotelophold) i forbindelse med tilsyn og vedligeholdelse?

Vil det kunne tillades, at A bebor ejendommen i forbindelse med ferie, dog således at der betales leje til udlejningsbureauet på almindelige markedsmæssige vilkår?

Svar

Ja, se dog forudsætning i SKATs indstilling og begrundelse.

Nej.

Se, sagsfremstilling og begrundelse.

Ja, se dog forudsætning i SKATs indstilling og begrundelse.

Nej.

Beskrivelse af de faktiske forhold

A har netop solgt sin grafiske virksomhed og har startet virksomhed med import af brugte biler, ligesom han har planlagt at starte virksomhed med speciale i laserskæring m.v.

I forbindelse med virksomhedssalget er der realiseret en betydelig ejendomsavance efter ejendomsavancebeskatningsloven.

A overvejer at købe en villa/sommerhus/lejlighed el. lign. i Florida i USA. Ejendommen skal udlejes gennem et udlejningsbureau, således at den er stillet til bureauets fulde rådighed.

A forventer at kunne tjene på selve udlejningen. Med baggrund i de forholdsvis lave ejendomspriser p.t. samt den lave dollarkurs, forventer A også at kunne opnå en avance ved en senere afhændelse af ejendommen.

Når der er behov for det, vil A rejse til Florida for at udføre tilsyn, foretage nødvendige reparationer m.v., sandsynligvis én gang årlig.

Spørgers opfattelse ifølge anmodning og bemærkninger til sagsfremstilling

Spørgers revisor har ikke bemærkninger til beskrivelsen af sagens faktiske forhold, ligesom han kan tiltræde SKATs indstilling vedrørende spørgsmål 1, 3 og 4.

For så vidt angår spørgsmål 2 og 5 har revisoren følgende bemærkninger:

"Spørgsmål 2:

Når vi mener, at der bør være mulighed for at genanbringe avancen, skyldes det, at der ikke er tale om ejendomsudlejning i gængs forstand, men om korttidsudlejning, typisk en uge af gangen. Udlejningen har derfor mere karakter af hoteldrift. Derfor mener vi, at svaret på spørgsmål 2 bør være "ja".

Spørgsmål 5:

Når villaen/sommerhuset /lejligheden lejes gennem udlejningsbureauet på lige fod og i konkurrence med andre lejere, sker der jo ikke nogen skattemæssig begunstiggelse af A, tværtimod kunne det jo medføre en højere skattepligtig indkomst, idet udlejningstiden kunne blive forøget.

Vi finder derfor ikke, at lejen kan sidestilles med privat anvendelse, hvorfor svaret på spørgsmål 5 bør være "ja".

SKATs indstilling og begrundelse

Ad spørgsmål 1

Fast ejendom, der udelukkende anvendes erhvervsmæssigt, kan indgå i virksomhedsordningen, jf. virksomhedsskattelovens § 1, stk. 1, og § 1, stk. 3.

Efter fast praksis foreligger der erhvervsmæssig virksomhed, når en fast ejendom udelukkende anvendes til udlejning på forretningsmæssige vilkår.

Hvis den aftale, som A indgår med udlejningsbureauet helt afskærer ham fra at benytte ejendommen privat, anses ejendommen for udelukkende erhvervsmæssigt benyttet, jf. SKM2002.229.HR og SKM2005.78.HR.

Det indstilles således, at Skatterådet under den nævnte forudsætning svarer "ja" til spørgsmål 1.

Ad spørgsmål 2

Fortjeneste ved afståelse af fast ejendom, der ikke er erhvervet som led i den skattepligtiges næring, skal som udgangspunkt medregnes ved indkomstopgørelsen efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven.

Efter § 6 A i ejendomsavancebeskatningsloven kan en skattepligtig dog i visse tilfælde ved at genanskaffe en ny ejendom i forbindelse med afståelse af en fast ejendom udskyde beskattningen af fortjeneste ved afståelse af en fast ejendom til en senere ejendomsafståelse.

Den skattepligtige kan således vælge mellem at lade sig beskatte ved afståelsen af ejendommen eller at udskyde beskattningen til en senere afståelse ved at modregne fortjenesten i anskaffelsessummen for den ny erhvervede ejendom.

Der kan alene ske genanbringelse af den del af fortjenesten, der vedrører den del af den afståede ejendom, som blev anvendt erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles erhvervsvirksomhed, dvs. den skattepligtige del af fortjenesten. Endvidere kan fortjenesten kun anvendes til at nedsætte anskaffelsessummen for den del af den erhvervede ejendom, der anvendes erhvervsmæssigt i ejerens eller den samlevende ægtefælles virksomhed.

Det fremgår imidlertid, at § 6 A, stk. 1, 1. pkt., at denne regel ikke finder anvendelse i relation til ejendomme, der er omfattet af ejendomsavancebeskatningslovens § 8.

Det fremgår yderligere af § 6 A, stk. 1, 3. pkt., at udlejning af anden fast ejendom end fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole, frugtplantage eller skovbrug, i denne forbindelse ikke anses for erhvervsvirksomhed.

Ifølge det oplyste overvejer spørgeren at købe en villa/sommerhus/lejlighed el. lign. i Florida, der efterfølgende vil blive udlejet gennem et udlejningsbureau.

SKAT må derfor konstatere, at reglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 6 A om genanbringelse af en avance, opnået ved afståelse af ejendom, slet ikke kan anvendes i relation til den udlejningslejlighed, som spørgeren ønsker at erhverve.

SKAT indstiller derfor, at Skatterådet svarer "nej" til spørgsmål 2.

Ad spørgsmål 3

Driftsomkostninger, dvs. udgifter der i årets løb er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde indkomsten, derunder ordinære afskrivninger, kan fradrages i den skattepligtige indkomst, jf. statsskattelovens § 6, stk. 1, litra a.

Ved afgørelsen af, om der efter statsskattelovens § 6, stk. 1, litra a, er fradrag for rejser i udlandet, skal der foretages en konkret vurdering i hver enkelt sag. Rejseudgifterne skal have en konkret og direkte

sammenhæng med virksomhedens indkomstskabende aktiviteter, jf. Ligningsvejledningen 2008-2, afsnit E.B.3.2.1.

Efter SKATs opfattelse vil de rejse- og opholdsudgifter, som A afholder i forbindelse med tilsyn og vedligeholdelse af ejendommen herefter kunne fradrages som driftsudgifter, hvis han kan dokumentere, at udgifterne har haft en konkret og direkte tilknytning til udlejningsvirksomheden. Vurderingen heraf beror på en efterfølgende ligningsmæssig bedømmelse.

Ad spørgsmål 4

Efter SKATs opfattelse fremgår det forudsætningsvis af dommen TfS 2000, 235.VLD, at ophold i et sommerhus i forbindelse med vedligeholdelse og hovedrengøring ikke er til hinder for, at sommerhuset i skattemæssig henseende anses for udelukkende erhvervsmæssigt benyttet, således at det kan indgå i virksomhedsordningen.

Den nævnte dom angik en skatteyder, der ejende to sommerhuse, der blev udlejet gennem et professionelt udlejningsbureau. Spørgsmålet var, om udlejningen kunne anses for erhvervsmæssig. To af rettens dommere udtalte, at udlejningsaftalerne med udlejningsbureauet gav skatteyderen ret til at benytte ejendommene i et omfang, der lå ud over, hvad der var nødvendigt til opfyldelse af forpligtelsen til at vedligeholde disse, og at aftalerne således gav skatteyderen mulighed for privat benyttelse. En dommer fandt det godtgjort, at skatteyderen ikke havde benyttet sommerhusene privat i de omhandlede indkomstår. Sidstnævnte dommer bemærkede i denne forbindelse, at anvendelse til ejerferier i de pågældende år til hovedrengøring og vedligeholdelse af sommerhusene ikke udgjorde en sådan privat brug, at denne var relevant for spørgsmålet om, hvorvidt udlejningen af sommerhusene havde været erhvervsmæssig.

Endvidere fandt Skatterådet i SKM2006.719.SR, at det ikke afskar en skatteyder fra at anvende virksomhedsordningen i forbindelse med udlejning af en erhvervslejlighed, at hun anvendte lejligheden til overnatning i forbindelse med sine erhvervsmæssige øvrige aktiviteter i København.

Efter SKATs opfattelse følger det herefter af praksis, at det ikke afskærer A fra at anvende virksomhedsordningen, at han bor i ejendommen i forbindelse med udførelse af sit tilsyns- og vedligeholdelsesarbejde. Det forudsættes i denne forbindelse, at opholdet ikke stækker sig over en periode, der er længere, end hvad arbejdet udførelse nødvendiggør.

Det indstilles, at Skatterådet under den nævnte forudsætnings svarer "ja" til spørgsmål 4.

Ad spørgsmål 5

Brug af lejligheden til ferieformål er efter SKATs opfattelse privat anvendelse, også selv om A betaler samme beløb til udlejningsbureauet for opholdet som "fremmede lejere".

Da det er en forudsætning for, at virksomhedsordningen kan anvendes i forbindelse med udlejningen af ejendommen, at ejendommen ikke benyttes privat, jf. VSL § 1, stk. 3, finder SKAT således ikke, at A kan benytte ejendommen til ferieophold.

Det indstilles således, at SKAT svarer "nej" til spørgsmål 5.

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder SKATs indstilling.

Svaret er bindende for skattemyndighederne i følgende periode

5 år fra afgørelsens dato.