

Udskriftsdato: tirsdag den 9. juni 2026

AFG nr 9382 af 19/05/2009 (Gældende)

## Ejerlejlighedsejeres rentefradrag for gæld optaget af ejerlejlighedsforening

---

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.,  
SKAT, j.nr. 08-134437

# Ejerlejlighedsejeres rentefradrag for gæld optaget af ejerlejlighedsforening

## Spørgsmål

Vil der ved købsmodel 1 opnås fuld skattemæssig transparens, således at de respektive ejerlejlighedsejere opnår skattemæssig fradragsret for renteudgifterne ved det fælleslån, som ejerforeningen optager til bestridelse af købesum og omkostninger ved erhvervelsen?

Vil en alternativ købsmodel kunne etableres med samme skattemæssige virkninger for ejerlejlighedsejerne som ved spørgsmål 1?

## Svar

Ja.

Ja.

## Beskrivelse af de faktiske forhold

X-parken består af en række selvstændige ejerforeninger, hvoraf nogle ligger på egen grund, medens de resterende er opført på lejet grund.

Af grundlejekontrakten fremgår, at lejemålet er gensidigt uopsigeligt indtil 1. april 20xxx, pr. hvilken dato de på grunden opførte bygninger, vederlagsfrit tilfalder ejerne af grunden. Ejer af grunden er Y.

Lejerne af grunden er ejerforeningerne, men formidlet af X-forening, som er etableret for den samlede bebyggelse, som en fælles forening, der varetager fællesopgaver, såsom vicevært, parkvedligeholdelse, vedligeholdelse af ledningsnet til varmforsyning og betaling af grundlejeudbetalingen til Y.

Lejer og udlejer har i en længere periode været i dialog om lejernes eventuelle køb af grunden. Baggrunden er at den i henhold til grundlejekontrakten aftalte tilbagefaldspligt vil medføre en støt stigende slumdannelse af bebyggelsen efterhånden, som det ikke vil være muligt at få finansieret ejerlejlighedssalg med realkreditlån mv. med fuld løbetid, eksempelvis 30 år.

Som nævnt opkræver blokejersforeningen hos de ejerforeninger, der ligger på lejet grund, en grundleje som blokejersforeningen indbetaler til grundejeren på de aftalte forfaldsterminer. Den samlede grundlejeudbetaling er fordelt i forhold til blokkens boligareal, og altså uafhængig af størrelsen af den allerede særskilt matrikulerede grund, hvorpå blokkene er beliggende. Det samlede lejede grundareal er således opdelt i enkeltparceller af forskellig størrelse.

I forbindelse med etableringen af et lokalt kraftvarmeværk bekostede bebyggelsen nedgravning af ledningsnet, hvortil der blev optaget fælleslån. Renteudgifterne på dette fælleslån har været fordelt på de respektive blokke, således at medlemmerne af den enkelte ejerforening har kunnet fradrage den fordelingstalmæssige andel af blokkens samlede renteudgift på selvangivelsen. Tilsvarende har de respektive blokke i vid udstrækning optaget lån til finansiering af vinduesudskiftninger og øvrige vedligeholdelsesarbejder og renteudgifterne har været fratrukket på det enkelte ejerforeningsmedlems selvangivelse.

Det er lykkedes for blokkene at opnå en forhåndstilkendegivelse fra Z-bank, således at det er forventningen, at en egentlig finansiering af det samlede grundkøb kan etableres, men forudsætningen er, at der ved valget af købsmodel etableres skattemæssig transparens, således at de respektive ejerlejlighedsejere opnår skattemæssig fradragsret for renteudgifterne ved grundkøbet.

Når salgstilbuddet foreligger, vil ejerforeningerne gennemføre ekstraordinære generalforsamlinger, som forventeligt vil meddele de respektive ejerforeningsbestyrelser mandat til på ejerforeningens vegne, og altså som fuldmægtig for de respektive ejerlejlighedsejere, at erhverve det respektive grundstykke for 1/16 af den samlede købesum og uanset den indbyrdes forskellighed i grundenes størrelser.

Det samlede parkareal er reguleret i en for den samlede grund gældende deklaration, som er suppleret af vedtægterne for X-forening.

Det forudsættes, at ejerforeningen ved kvalificeret majoritet på ekstraordinære generalforsamlinger beslutter sig for at købe grunden, som fuldmægtig for de respektive ejerlejlighedsejere. I praksis vil der blive udformet et skøde for hver ejerforeningsblok, således at Y står som sælger og samtlige ejerlejlighedsejere står som købere, og med ejerforeningen som befuldmægtiget i henhold til generalforsamlingsbeslutningen.

Spørger oplyser endvidere, at hensigten er at få etableret en ordning, således at den enkelte ejerlejlighedsejer opnår ejendomsret, tillige til grunden, med den fordelingstalsmæssige ejerandel, som er gældende i ejerforeningen (på lejet grund) i øvrigt, således at der sker sammenfald af ejendomsretten til grund og bygning

Ved erhvervelsen af grunden vil den være ubehæftet, således at pantaverne i lejlighederne opnår samme prioritetsstilling, men nu med pant tillige i grunden.

Et sådant resultat vil kunne opnås ved samtlige ejeres underskrivelse af skødet. Spørgsmålet er herefter, om det har nogen skattemæssig betydning, at finansieringen af grundkøbet skaffes ved ejerforeningens optagelse af fælleslån, som modsvarer købesummen inkl. omkostningerne ved erhvervelsen, men således at der etableres et sammenfald af ejendomsret til såvel grund som bygning, som beskrevet ovenfor?

#### Alternativ købsmodel

Det må ud fra en realistisk betragtning forudses, at det kan blive et problem at få samtlige ejerlejlighedsejers underskrift på grundskøderne.

Alternativet vil derfor være, at ejerforeningerne erhverver grunden. Købesummen finansieres ved optagelse af lån i ejerforeningens regi. Grunden stilles til disposition uden vederlag, således at ejerforeningen formelt indtræder i nuværende ejers (udlejers) sted. Ejerforeningerne vil få en anskaffelsessum af forrente og afdrage over fællesudgifterne. Der fastsættes ingen lejebetaling, idet der ultimativt er sket sammenfald mellem udlejer og lejer.

Vil en sådan ordning kunne etableres uden skattemæssig virkning for såvel ejerforening som ejerlejlighedsejerne? Ejerforeningerne har ingen erhvervsmæssige aktiviteter i øvrigt.

Spørgers eventuelle opfattelse ifølge anmodning og bemærkninger til sagsfremstilling

Spørger har tilkendegivet en sammenfaldende opfattelse af sagsfremstilling og begrundelse.

#### SKATs indstilling og begrundelse

Det er efter SKATs vurdering afgørende for besvarelse indledningsvist at fastslå, hvem der er rette udgiftshaver for udgifterne på lånet.

Det er SKATs vurdering, at rette udgiftshaver i relation til de pågældende renteudgifter på fælleslånet er de enkelte ejerlejlighedsejere.

SKAT har lagt vægt på, at ejerforeningen ved optagelsen af fælleslånet ikke handler på egne vegne, men på medlemmernes vegne som fuldmægtig for disse.

SKAT lægger i den forbindelse vægt på, at de enkelte medlemmer af ejerforeningen over for långiver vil hæfte personligt og solidarisk i forhold til tinglyst fordelingstal.

SKAT lægger videre vægt på, at lånet udelukkende optages af hensyn til medlemmerne, idet låneoptagelsen er en alternativ finansieringskilde til opkrævning af ekstraordinære fællesbidrag.

De med fælleslånet forbundne renteudgifter vil i konsekvens heraf efter SKATs opfattelse skulle henføres til de enkelte medlemmer af ejerforeningen som rette udgiftshavere, SKAT skal samtidigt henvise til SKM2003.351.LSR og tillige SKM2003.241.LR.

De enkelte medlemmer vil dermed kunne fradrage deres andel efter fordelingstal af den samlede renteudgift på fælleslånet, jf. statsskattelovens § 6, stk. 1, litra e.

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

Ad spørgsmål 2

Det er SKATs vurdering, at der ved denne fremgangsmåde ikke ændres på, at ejerforeningen optræder efter fuldmagt fra ejerlejlighedsejerne, og disse derfor skal betragtes som rette udgiftshavere.

SKAT skal endvidere henvise til begrundelsen for besvarelsen af spørgsmål 1.

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

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder SKATs indstilling og begrundelse.