

Udskriftsdato: 15. december 2025

KEN nr 10254 af 06/05/2008 (Gældende)

Landsskatteretskendelse vedr. beregning af areal ved fastsættelse af objektiv leje

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin.
Landsskatteretten, j. nr. 06-02966

Landsskatteretskendelse vedr. beregning af areal ved fastsættelse af objektiv leje

Resumé

Ved beregning af arealet ved fastsættelsen af den objektive udlejningsværdi i forbindelse med udleje af en lejlighed til en datter skulle ejendommens areal i henhold til BBR (Bygnings- og boligregisteret) anvendes.

Klagen vedrører beregning af areal ved fastsættelse af den objektive leje.

Landsskatterettens afgørelse

Ved beregningen af den objektive lejeværdi skal ejendommens areal i henhold til BBR (Bygnings- og boligregisteret) anvendes selvangivet areal i henhold til lejeaftalen.

Landsskatteretten stadfæster skatteankenævnets afgørelse vedrørende dette punkt.

Beregning af areal ved fastsættelse af den objektive lejeværdi

Sagens oplysninger

Klageren har den 7. november 2002 erhvervet ejendommen X. Ejendommen er vurderet med et matrikuleret areal på 54 og registreret areal i BBR på 63 m². I lejekontrakt mellem klageren og hans datter er m² angivet til 54 m².

Skatteankenævnets afgørelse

Det er BBR's udvisende der skal lægges til grund ved fastlæggelsen af den objektive lejeværdi. Vestre Landsret har i en afgørelse lagt en lejligheds bruttoreal til grund, jf. SKM2005.112.VLR. Det fremgår af ejendomsskemaet for lejligheden, at arealet udgør 63 m² ifølge BBR. Der er endvidere ikke fremlagt oplysninger om, at arealangivelsen er påklaget over for BBR-myndigheden.

Klagerens påstand og begrundelse

Repræsentanten har fremsat påstand om, at det er de i lejeaftalen angivne udlejede kvadratmeter, der skal lægges til grund ved opgørelsen af den objektive udlejningsværdi.

Der kan ikke støttes bedre ret på BBR's angivelse, frem for de kvadratmeter der er aftalt i lejeaftalen mellem klageren og sælger af ejendommen. Beboelseslejlighedens andel udregnet ud fra ejendommens samlede areal skal ikke lægges til grund, idet det er lejeaftalens indhold der skal lægges til grund. Det fremgår af lejeaftalen, at det udlejede areal udgør 54 m².

Landsskatteretten bemærkninger og begrundelse

Indtægter ved udlejning af fast ejendom er indkomstskattepligtige, og skal medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, jf. statsskattelovens § 4, stk. 1, litra b, 1. pkt.

Hvis ejeren af en fast ejendom overlader benyttelsen af denne eller en del af denne til en slægtning eller anden nærtstående person enten vederlagsfrit eller for en væsentligt lavere husleje end markedslejen, beskattes ejeren af den objektive udlejningsværdi. Ved skønnet over den objektive udlejningsværdi tages der udgangspunkt i den leje, som ejendommen skønsmæssigt kan indbringe ved udlejning til tredjemand, jf. statsskattelovens § 4, stk. 1, litra b, 1. og sidste pkt., og som lovligt kan opkræves efter lejelovgivningens regler.

Det er ubestridt, at det er hele lejligheden, der er omfattet af lejeaftalen. Efter lov om midlertidig boligregulering § 66a har Velfærdsministeren hjemmel til at fastsætte nærmere regler om beregning af boligers bruttoareal i henhold til boligreguleringsloven. Ved bek. nr. 311 af 27. juni 1983 er der fastsat regler, der nærmere beskriver, hvorledes boligers areal beregnes i henhold til boligreguleringsloven. Af bekendtgørelsens § 1, litra a fremgår, at til boligens bruttoareal medgår trapper, korridorer, altangang, elevatorer, m.v. fordelt for en opgang med lige store dele på de tilliggende boliger og erhvervslokaler. Dette betyder, at det ikke er det tinglyste areal, der kan anvendes i forbindelse med boligreguleringslovens bestemmelser, idet det tinglyste areal som hovedregel ikke medtager adgangsarealer. I instruks til BBR version 1.0 september 2003 pkt. 5.1.3 vedrørende sammenhængen mellem arealer i BBR og anden lovgivning fremgår, at de mindre afvigelser der er mellem BBR-instruksen og ovennævnte bekendtgørelse, ikke vedrører beregning af bruttoarealet for en lejlighed der alene anvendes til beboelse. BBR's udvisende og arealet i henhold til ovennævnte bekendtgørelse må antages at være de samme. BBR's udvisende vil derfor skulle lægges til grund, når der skal ansættes en objektiv lejeværdi.

Landsskatteretten stadfæster herefter skatteankenævnets afgørelse vedrørende dette punkt.