

Udskriftsdato: 22. december 2025

AFG nr 11392 af 15/12/2015 (Gældende)

Bindende svar - Virksomhedsordningen, gæld i stuehus

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: 15-2108851

Bindende svar - Virksomhedsordningen, gæld i stuehus

En byggekredit eller et kreditforeningslån optaget til brug ved opførelse af et stuehus på en landbrugsejendom blev under visse betingelser ikke anset for en sikkerhedsstillelse for gæld i henhold til Virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6, jf. stk. 8.

Skatterådsmøde 15. december 2015 - SKM2015. 805. SR

Spørgsmål

1. Kan Skatterådet bekræfte, at træk på en byggekredit ydet til opførelse af et nyt stuehus i relation til virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6 beskattes i takt med, at der sker træk på byggekreditten i det omfang det beløb, der trækkes på byggekreditten overstiger stuehusets værdi opgjort i overensstemmelse med virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8? Det kan ved besvarelsen lægges til grund, at byggekreditten er sikret ved pant i den faste ejendom.
2. Kan Skatterådet bekræfte at de forbedringer, der kan tillægges ejendomsværdien jf. virksomhedsskattelovens § 10 stk. 8 ikke skal være betalte blot afholdt jf. skattelovgivningens almindelige regler?
3. Kan Skatterådet bekræfte, at det ikke vil medføre beskatning efter virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6, at der hjemtages nyt kreditforeningslån stort 1.800.000 kr. selvom lånet hjemtages, inden der er sket indflytning i stuehuset, idet der er bopæl på ejendommen og lånets hovedstol ikke overstiger værdien af det nye stuehus?

Svar

1. Ja, se indstilling og begrundelse
2. Ja
3. Ja, se indstilling og begrundelse

Beskrivelse af de faktiske forhold

Spørger driver landbrugsvirksomhed og anvender virksomhedsordningen ved opgørelse af den skattepligtige indkomst.

Spørger beboer ejendommen beliggende A -vej. Derudover ejes ejendommen B -vej.

Ejendommen A -vej er pr. 1. oktober 2012 vurderet som en kode 05 ejendom - Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

Ejendomsværdien for ejendommen udgør 5.200.000 kr.

Grundværdien udgør 1.267.000 kr. og

Stuehusværdien udgør 812.200 kr.

Der er planer om at opføre et nyt stuehus på ejendommen. Det gamle stuehus bebos frem til færdiggørelsen af det nye stuehus.

Der er indgået en aftale om en totalentreprise til byggeri af nyt stuehus til kr. 2.500.000.

Der er kr. 1.200.000 placeret på en konto i privatområdet uden for virksomhedsordningen, der ønskes anvendt til opførelsen.

Derudover skal der anvendes en byggekredit - ydet af banken - på kr. 1.300.000 i forbindelse med opførelsen. Byggekreditten er placeret i privatområdet uden for virksomhedsordningen.

Byggekreditten ydes i form af en kassekredit, hvorpå der ikke er fri trækingsret, men hvor træk kan ske, efterhånden som der fremkommer regninger i forbindelse med byggeriet. Trækket på byggekreditten vil således ske i takt med, at arbejdet med stuehuset færdiggøres.

Der er alternativt til byggekreditten i banken givet tilsagn fra DLR om kr. 1.800.000, der kan udbetales på baggrund af den underskrevne entreprisekontrakt.

Udbetales lånet er der ikke behov for en byggekredit, men antageligt for, at banken stiller en garanti over for DLR for nævnte lån på 1.800.000 kr.

Hvis der sker udbetaling af et DLR lån, vil dette blive sikret ved pant i ejendommen, når den er færdigopført.

Der er sam pant for den eksisterende gæld i begge ejendomme.

Alt gæld er indtil videre placeret i virksomhedsordningen. Således er ingen del af gælden svarende til stuehusværdien på A -vej placeret i privatområdet.

Der er følgende sikkerhedsstillelser for den eksisterende i form af ejerpant:

Ejerpant Kreditforening 1.007.200 EUR

Ejerpantebrev til banken 2.500.000 DKK

Bankens sikkerhed i ejerpantebrevet til banken udvides ikke i forbindelse med etablering af byggekreditten.

Spørgers opfattelse og begrundelse

Spørgsmål 1 bør besvares med et "Ja"

Spørgsmål 2 bør besvares med et "Ja"

Spørgsmål 3 bør besvares med et "Ja"

Ad spørgsmål 1

Det følger af virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8, at der ikke skal ske beskatning efter reglerne i virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6, vedrørende gæld udenfor virksomhedsordningen, som er sikret ved pant i en blandet ejendom, når gælden, der er placeret udenfor virksomhedsordningen svarer til ejerboligens anskaffelsessum på sikkerhedsstillestidspunktet.

Det er en betingelse, at gælden er tinglyst på ejendommen, og at man bebor stuehuset på ejendommen. I denne situation bebor spørgeren ejendommens stuehus. Stuehusets værdi er ved byggeriets start lig med vurderingen på 812.200 kr.

I takt med, at byggeriet skrider frem, vil værdien af stuehuset forøges, og det må være denne værdi, der skal lægges til grund ved vurderingen af, om der skal ske beskatning af det løbende træk på byggekreditten, jf. nedenfor.

I ændringsforslaget til L200 fremgår om kassekreditter, at i forhold til kreditter med en trækingsret, f.eks. en kassekredit, anses gældens størrelse for at være det beløb, der faktisk er trukket på kassekreditte. Den skattepligtige bliver derfor ikke beskattet af selve trækingsretten.

Eksempelvis medfører det ikke beskatning, at den skattepligtige får oprettet en kassekredit med en trækingsret på 1 mio. kr. med sikkerhed i virksomhedens aktiver. Beskatningen finder først sted på det tidspunkt, hvor den skattepligtige faktisk begynder at trække på kassekreditte, og beskatningen sker på baggrund af det største samlede træk, der er sket på kassekreditte. Dette indebærer eksempelvis, at den skattepligtige beskattes af 0,4 mio. kr., hvis dette er det største samlede træk, der er sket på kassekreditte, uanset at der løbende er indsat penge på kassekreditte, som er hævet igen.

I spørgsmål 38 under udvalgsbehandlingen er der forespurgt, hvorledes bestemmelsen i virksomhedsskatteovens § 10, stk. 6 skal forstås i relation til opgørelse af en kassekredit og tidspunktet for opgørelsen heraf.

Skatteministeriet svarer, at i relation til kassekreditter, vil der som beskrevet i bemærkningerne til ændringsforslaget, ikke ske beskatning af selve trækingsretten/kreditfaciliteten på kassekreditte. Skatteministeren uddyber dette således:

"Dette indebærer også, at det er trækningstidspunktet og ikke det tidspunkt, hvor kreditfaciliteten etableres, der er relevant for opgørelsen af det beløb, der anses for overført.

Baggrunden herfor er, at så længe den selvstændige ikke har trukket på kassekreditte, og derved ikke har benyttet sig af trækingsretten, kan der ikke siges at være stiftet en gæld, og den selvstændige har derfor ikke hævet lavt beskattede midler uden om hæverækkefølgen til finansiering af privatforbrug.

Det er først, når den selvstændige udnytter trækingsretten på kassekreditte, at der kan siges at være stiftet en gæld, og det er derfor først på dette tidspunkt, at den stillede sikkerhed kan siges at blive relevant. Først på dette tidspunkt vil der være stillet sikkerhed for privat gæld, som er den selvstændiges virksomhed under virksomhedsordningen uvedkommende. Herudover udgør den periode, der skal anvendes ved vurderingen af det største samlede træk på en kassekredit, hele indkomståret. Det er således saldoens største udvisende gennem året, der er relevant.

Eksempelvis har en selvstændig stillet virksomhedens aktiver til sikkerhed for en privat kassekredit med en kreditfacilitet på 1 mio. kr. Virksomhedens aktiver er opgjort til 2 mio. kr. I løbet af år 1 hæver og indskyder den selvstændige penge på kassekreditte, men i juli er kassekreditte's kreditfacilitet udnyttet med 0,4 mio. kr. af den samlede facilitet på 1 mio. kr. Herved anses den selvstændige for at have overført et beløb på 0,4 mio. kr. til sig selv. I år 2 hæver og indskyder den selvstændige fortsat penge på kassekreditte, men i september er kassekreditte's kreditfacilitet udnyttet med i alt 0,7 mio. kr. af den samlede facilitet på 1 mio. kr. I år 2 anses den selvstændige derfor for at have overført et beløb på 0,3 mio. kr. til sig selv, hvilket svarer til forskellen mellem den største samlede udnyttelse af kreditfaciliteten fratrukket det beløb, som den selvstændige allerede er blevet beskattet af i år 1.

Trækker den selvstændige i et senere indkomstår på resten af kassekreditte's kreditfacilitet, anses et yderligere beløb på 0,3 mio. kr. for overført til den skattepligtige selv. Samlet set er den selvstændige derfor kun blevet beskattet af et samlet beløb svarende til kassekreditte's samlede kreditfacilitet på 1 mio. kr. Det overførte beløb er således fortsat maksimeret til gældens størrelse. Der kan supplerende henvises til svaret på spørgsmål 47"

SKAT har den 20. november 2014 besvaret en forespørgsel fra SEGES vedrørende byggekreditter således:

"Videncentret har spurgt om, hvorledes beskatning skal ske i tilfælde, hvor en byggekredit til en privat ejendom har sikkerhed i virksomhedens aktiver, og hvor byggekreditten udnyttes med kr. 700.000 i år 1 og yderligere kr. 800.000 i år 2, således at det samlede træk udgør kr. 1.500.000.

Det er forudsat ved besvarelsen, at sikkerhedens størrelse overstiger det samlede træk på byggekrediten. Det er det største samlede træk på byggekreditten, der skal danne grundlag for beskatning efter VSL § 10, stk. 6 i år 1, dvs. kr. 700.000.

I år 2 vil det tillige være det højeste samlede træk på kontoen, der undergives beskatning, dvs. kr. 1.500.000, men da kr. 700.000 allerede er beskattet i år 1, vil der i år 2 være kr. 800.000 til beskatning. "

Ad spørgsmål 2

Det fremgår af statsskattelovens § 6, stk. 1 litra a, at der indenfor et indkomstår kan godkendes fradrag for udgifter, der er anvendt til at erhverve, sikre og vedligeholde indkomsten. Ifølge praksis for fradrag jf. statsskattelovens § 6, stk. 1 litra a skal følgende betingelser være opfyldt:

- der er opstået en endelig retlig forpligtelse til at betale det pågældende beløb,
- beløbet kan gøres endeligt op.

Der stilles normalt ikke krav om, at beløbet er betalt eller er forfaldent til betaling.

Det følger af afskrivningslovens § 18, stk. 2, at der kan foretages straksfradrag for udgifter til ombygning og forbedring af afskrivningsberettigede bygninger, når visse nærmere angivne betingelser er opfyldt. Det følger af afskrivningslovens § 18, stk. 3, at for, at der kan godkendes straksfradrag, skal en udgift være afholdt. Det er de almindelige periodiseringsregler, der skal iagttages, når det skal vurderes, om en udgift er afholdt. Således er det ikke et krav at en udgift er betalt, for at der kan foretages straksfradrag.

Tilsvarende bør gælde de forbedringsudgifter, der ifølge virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8 kan tillægges ejendomsvurderingen ved opgørelsen af boligens værdi med henblik på at afgøre, hvor stor en del af gældens kursværdi/sikkerhedsstillelsen vedrørende tinglyst gæld i den faste ejendom, der kan friholdes for beskatning ifølge undtagelsesbestemmelsen.

Ad. spørgsmål 3

Virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8 er affattet således:

"Stk. 6 finder ikke anvendelse for gæld med pant i ejendomme omfattet af § 1, stk. 3, 2. og 3. pkt., i det omfang gælden ikke overstiger ejendomsværdien med tillæg af udgifter til forbedringer, som er foretaget efter fastsættelsen af ejendomsværdien, eller den kontante anskaffelsessum for den del af ejendommen, der tjener til bolig for den skattepligtige. Vurderingen efter 1. pkt. foretages på det tidspunkt, hvor der gives pant i ejendommen"

De ejendomme, der omfattes af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. og 3. punkt er ejendomme, hvor mindst 25 % anvendes erhvervsmæssigt, og hvor der foretages en fordeling af ejendomsværdien på ejerboligdelen og den erhvervsmæssige andel.

Det fremgår af bemærkningerne i betænkning af 8. september 2014 punkt 2:

"Det foreslås at indsætte en anden undtagelse i virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8. Bestemmelsen giver mulighed for, at den skattepligtige kan stille aktiver, der indgår i virksomhedsordningen, til sikkerhed for gæld i blandet benyttede ejendomme omfattet af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. og 3. pkt.

Gælden, som aktiverne i virksomhedsordningen stilles til sikkerhed for, må ikke overstige ejendomsværdien eventuelt med tillæg af forbedringer, der er foretaget efter den seneste vurdering, og som der derfor ikke er taget hensyn til ved fastsættelsen af ejendomsværdien. Alternativt kan den kontante anskaffelsessum anvendes for den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren.

Denne undtagelse indebærer, at skattepligtige kan stille aktiver i virksomhedsordningen til sikkerhed for privat gæld svarende til værdien af den del af en blandet benyttet ejendom, der tjener til bolig for den skattepligtige (ejeren). Den private gæld, der stilles sikkerhed for, må dog ikke overstige værdien af den private bolig, der tjener til bolig for den skattepligtige.

Undtagelsen finder også anvendelse for visse udlejningsejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, jf. henvisningen til virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 3. pkt.

Ved vurderingen af, om den skattepligtige har optaget for meget privat gæld med sikkerhed i aktiver, der indgår i virksomhedsordningen, jf. den foreslåede undtagelse, kan enten den offentlige ejendomsværdi eller den kontante anskaffelsessum for den del af ejendommen, der tjener til bolig for den skattepligtige, lægges til grund. I forhold til den offentlige ejendomsværdi kan denne opgøres med tillæg af udgifter til eventuelle forbedringer, der er foretaget efter den offentlige vurdering af ejendommen.

Dette indebærer, at eventuelle forbedringer ikke kan tillægges ejendomsværdien, fra det tidspunkt, efter forbedringerne er foretaget, hvor der foreligger en ny offentlig vurdering af ejendomsværdien. De forbedringer, der kan tillægges, svarer til de forbedringer, der kan indgå i virksomhedsordningen, jf. virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3. Eksempelvis kan en skattepligtig, der driver et landbrug, stille hele landbrugsejendommen til sikkerhed for privat gæld, uden at der anses for at være overført et beløb fra virksomhedsordningen til den skattepligtige.

Det er dog en forudsætning, at gældens størrelse ikke overstiger værdien af stuehuset på landbrugsejendommen, som den skattepligtige bruger til privatbolig. Er stuehuset vurderet til 1 mio. kr., kan virksomhedens aktiver stilles til sikkerhed for privat gæld på 1 mio. kr. Den private gæld, der er stillet sikkerhed for, må ikke overstige ejendomsværdien. Er det tilfældet, anses der for at være overført et beløb til den skattepligtige, svarende til den del der overstiger ejendomsværdien.

Er stuehuset på landbrugsejendommen eksempelvis vurderet til 1 mio. kr., men stilles hele landbrugsejendommen til sikkerhed for en privat gæld på 1,5 mio. kr., anses den skattepligtige for at have overført et beløb fra virksomhedsordningen til privatøkonomien svarende til 0,5 mio. kr.

Hvorvidt den private gæld overstiger ejendomsvurderingen af stuehuset (den private bolig), er kun afgørende på tidspunktet for sikkerhedsstillelsen. Dette indebærer, at det ikke er forbundet med skattemæssige konsekvenser, at ejendomsvurderingen efterfølgende stiger eller falder eksempelvis som følge af den almindelige udvikling af boligmarkedet. Det vil derimod kunne være forbundet med skattemæssige konsekvenser, hvis den oprindelige sikkerhedsstillelse bortfalder og f.eks. ejendomsvurderingen af stuehuset (den private bolig) er faldet og der efterfølgende ønskes stillet ny sikkerhed.

Er stuehuset (den private bolig) på landbrugsejendommen eksempelvis oprindelig vurderet til 1 mio. kr., kunne den skattepligtige stille sikkerhed for privat gæld svarende til 1 mio. kr. Værdien af stuehuset er efterfølgende faldet til 0,75 mio. kr. Bortfalder den oprindelige sikkerhedsstillelse, vil den skattepligtige kun kunne stille sikkerhed i aktiver, der indgår i virksomhedsordningen, for privat gæld svarende til 0,75 mio. kr. Stilles der alligevel sikkerhed for 1 mio. kr., anses et beløb svarende til 0,25 mio. kr. for overført fra virksomhedsordningen til privatøkonomien."

Ved SAU Spørgsmål 262 2014/15 blev Skatteministeren spurgt om følgende:

Spørgsmål

Vil ministeren ud fra følgende forudsætninger - en ejendom er købt i 1984, og anskaffelsessummen for stuehuset udgjorde ifølge skødet 500.000 kr. I 2002 nedrives stuehuset, og der bygges et nyt, hvor de kontante udgifter til opførelse udgør 2.200.000 kr. - oplyse, om stuehusets anskaffelsessum i relation til undtagelsesbestemmelsen i virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8, kan opgøres til 2.200.000 kr.?

Svar

Det kan bekræftes, at den kontante anskaffelsessum udgør 2.200.000 kr. svarende til de kontante udgifter til opførelsen af det nye stuehus.

Det er således en betingelse, at der er tinglyst gæld i ejendommen, og at der på tidspunktet for gældens tinglysning, er bopæl på ejendommen. Begge disse betingelser er opfyldt, selvom lånet optages, inden der sker indflytning i det nyopførte stuehus.

Det afgørende bør være, at betingelsen om bolig på ejendommen, på hvilken gælden tinglyses er opfyldt. Ikke om der er sket indflytning i det nye stuehus på tidspunktet for lånets hjemtagelse.

Det er ved et nyopført stuehus anskaffelsessummen for det nye stuehus, der skal tages i betragtning, når man skal vurdere hvor meget gæld, der kan omfattes af bestemmelsen i virksomheds-skattelovens § 10, stk. 8 jf. Skatteministerens svar på spørgsmål 262. Anskaffelsessummen for det nyopførte stuehus udgør 2.500.000 kr. hvorfor der er plads til, at lånet på 1.800.000 kr. uden skattemæssige konsekvenser kan placeres udenfor VSO.

SKATs indstilling og begrundelse

Spørgsmål 1

Kan Skatterådet bekræfte, at træk på en byggekredit ydet til opførelse af et nyt stuehus i relation til virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6 beskattes i takt med, at der sker træk på byggekreditten i det omfang det beløb, der trækkes på byggekreditten overstiger stuehusets værdi opgjort i overensstemmelse med virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8? Det kan ved besvarelsen lægges til grund, at byggekreditten er sikret ved pant i den faste ejendom

Lovgrundlag

Virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6:

Stilles aktiver i virksomhedsordningen til sikkerhed for gæld, der ikke indgår i virksomhedsordningen, anses det laveste beløb af enten gældens kursværdi eller sikkerhedsstillelsens størrelse for overført til den skattepligtige, jf. dog stk. 7-9. Opgørelsen af beløbet sker på det tidspunkt, hvor der stilles sikkerhed.

Virksomhedsskattelovens § 10, stk. 7:

(...)

Virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8:

Stk. 6 finder ikke anvendelse for gæld med pant i ejendomme omfattet af § 1, stk. 3, 2. og 3. pkt., i det omfang gælden ikke overstiger ejendomsværdien med tillæg af udgifter til forbedringer, som er foretaget efter fastsættelsen af ejendomsværdien, eller den kontante anskaffelsessum for den del af ejendommen, der tjener til bolig for den skattepligtige. Vurderingen efter 1. pkt. foretages på det tidspunkt, hvor der gives pant i ejendommen.

Betænkning af 8. september 2014 til lovforslag nr. 200 af 11. juni 2014 (Lov nr. nr. 992 af 16/9 2014), "Til nr. 2" (I relevant uddrag):

Det foreslås at indsætte en anden undtagelse i virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8. Bestemmelsen giver mulighed for, at den skattepligtige kan stille aktiver, der indgår i virksomhedsordningen, til sikkerhed for gæld i blandet benyttede ejendomme omfattet af virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. og 3. pkt. Gælden, som aktiverne i virksomhedsordningen stilles til sikkerhed for, må ikke overstige ejendomsværdien eventuelt med tillæg af forbedringer, der er foretaget efter den seneste vurdering, og som der derfor ikke er taget hensyn til ved fastsættelsen af ejendomsværdien. Alternativt kan den kontante anskaffelsessum anvendes for den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren.

Denne undtagelse indebærer, at skattepligtige kan stille aktiver i virksomhedsordningen til sikkerhed for privat gæld svarende til værdien af den del af en blandet benyttet ejendom, der tjener til bolig for den skattepligtige (ejeren). Den private gæld, der stilles sikkerhed for, må dog ikke overstige værdien af den private bolig, der tjener til bolig for den skattepligtige.

Undtagelsen finder også anvendelse for visse udlejningsejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, jf. henvisningen til virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 3. pkt.

Ved vurderingen af, om den skattepligtige har optaget for meget privat gæld med sikkerhed i aktiver, der indgår i virksomhedsordningen, jf. den foreslåede undtagelse, kan enten den offentlige ejendomsværdi eller den kontante anskaffelsessum for den del af ejendommen, der tjener til bolig for den skattepligtige, lægges til grund. I forhold til den offentlige ejendomsværdi kan denne opgøres med tillæg af udgifter til eventuelle forbedringer, der er foretaget efter den offentlige vurdering af ejendommen. Dette indebærer, at eventuelle forbedringer ikke kan tillægges ejendomsværdien, fra det tidspunkt, efter forbedringerne er foretaget, hvor der foreligger en ny offentlig vurdering af ejendomsværdien.

De forbedringer, der kan tillægges, svarer til de forbedringer, der kan indgå i virksomhedsordningen, jf. virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3.

Eksempelvis kan en skattepligtig, der driver et landbrug, stille hele landbrugsejendommen til sikkerhed for privat gæld, uden at der anses for at være overført et beløb fra virksomhedsordningen til den skattepligtige. Det er dog en forudsætning, at gældens størrelse ikke overstiger værdien af stuehuset på landbrugsejendommen, som den skattepligtige bruger til privatbolig. Er stuehuset vurderet til 1 mio. kr., kan virksomhedens aktiver stilles til sikkerhed for privat gæld på 1 mio. kr. Den private gæld, der er stillet sikkerhed for, må ikke overstige ejendomsværdien. Er det tilfældet, anses der for at være overført et beløb til den skattepligtige, svarende til den del der overstiger ejendomsværdien. Er stuehuset på landbrugsejendommen eksempelvis vurderet til 1 mio. kr., men stilles hele landbrugsejendommen til sikkerhed for en privat gæld på 1,5 mio. kr., anses den skattepligtige for at have overført et beløb fra virksomhedsordningen til privatøkonomien svarende til 0,5 mio. kr.

Hvorvidt den private gæld overstiger ejendomsvurderingen af stuehuset (den private bolig), er kun afgørende på tidspunktet for sikkerhedsstillelsen. Dette indebærer, at det ikke er forbundet med skattemæssige konsekvenser, at ejendomsvurderingen efterfølgende stiger eller falder eksempelvis som følge af den almindelige udvikling af boligmarkedet.

Det vil derimod kunne være forbundet med skattemæssige konsekvenser, hvis den oprindelige sikkerhedsstillelse bortfalder og f.eks. ejendomsvurderingen af stuehuset (den private bolig) er faldet og der efterfølgende ønskes stillet ny sikkerhed.

Er stuehuset (den private bolig) på landbrugsejendommen eksempelvis oprindelig vurderet til 1 mio. kr., kunne den skattepligtige stille sikkerhed for privat gæld svarende til 1 mio. kr. Værdien af stuehuset er efterfølgende faldet til 0,75 mio. kr. Bortfalder den oprindelige sikkerhedsstillelse, vil den skattepligtige kun kunne stille sikkerhed i aktiver, der indgår i virksomhedsordningen, for privat gæld svarende til 0,75 mio. kr. Stilles der alligevel sikkerhed for 1 mio. kr., anses et beløb svarende til 0,25 mio. kr. for overført fra virksomhedsordningen til privatøkonomien.

Skatteministerens svar på spørgsmål 10 fra Skatteudvalget (optrykt i bilag 2 til Skatteudvalgets betænkning af 8. september 2014):

Spørgsmål:

Af Skatteministeriets høringsskema fremgår det, at der vil blive stillet ændringsforslag, hvorefter sikkerhedsstillelse i virksomhedens aktiver for gæld i den private del af en blandet benyttet ejendom tillades, så længe gælden ikke overstiger værdien af privatboligen. Vil ministeren redegøre nærmere for forslaget, herunder tilkendegive, hvordan og hvornår privatboligens værdi opgøres? Vil ministeren endvidere redegøre for, hvordan forbedringer og gæld vedrørende forbedringer indgår i privatboligens værdi?

Svar:

Der vil blive stillet ændringsforslag til lovforslaget, hvorefter selvstændige uden skattemæssige konsekvenser kan stille aktiver, der indgår i virksomhedsordningen, til sikkerhed for gæld, der ikke indgår i virksomhedsordningen, hvis gælden ikke overstiger ejendomsværdien, eller den kontante anskaffelsessum, for den del af ejendommen, der tjener til bolig for den selvstændige.

Den foreslåede undtagelse omfatter ejendomme, som nævnt i virksomhedsskattelovens § 1, stk. 3, 2. og 3. pkt., dvs. blandet benyttede ejendomme som f.eks. landbrugsejendomme eller visse udlejningsejendomme.

Det afgørende for, om gælden undtages fra hovedreglen, bliver, at den ikke overstiger ejendomsværdien, eller den kontante anskaffelsessum, der kan henføres til den private del af ejendommen, som tjener til bolig for den selvstændige. Vurderingen heraf skal ske på det tidspunkt, hvor der gives pant i ejendommen. Dette indebærer, at det ikke er forbundet med skattemæssige konsekvenser, at ejendomsværdien efterfølgende stiger eller falder eksempelvis som følge af den almindelige udvikling i boligmarkedet.

Udgifter til forbedringer, der er foretaget efter den seneste vurdering, vil kunne tillægges ved opgørelsen af privatboligens værdi.

Svar af. 18 december 2014 fra skatteministeren til Skatteudvalget på spørgsmål nr. 262 af 5. december 1014

Spørgsmål:

Vil ministeren ud fra følgende forudsætninger - en ejendom er købt i 1984, og anskaffelsessummen for stuehuset udgjorde ifølge skødet 500.000 kr. I 2002 nedrives stuehuset, og der bygges et nyt, hvor de kontante udgifter til opførelse udgør 2.200.000 kr. - oplyse, om stuehusets anskaffelsessum i relation til undtagelsesbestemmelsen i virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8, kan opgøres til 2.200.000 kr.?

Svar:

Det kan bekræftes, at den kontante anskaffelsessum udgør 2.200.000 kr. svarende til de kontante udgifter til opførelsen af det nye stuehus.

Den Juridiske Vejledning 2015-2, Sikkerhedsstillelse for gæld i blandede ejendomme

Der ses ved opgørelsen af bagatelgrænsen i 2014 - og herefter - i henhold til VSL § 10, stk. 8 bort fra en sikkerhedsstillelse fra den skattepligtiges virksomhed under virksomhedsordningen for gæld med pant i den private del af en ejendom, hvoraf en del er holdt uden for virksomhedsordningen efter reglerne i VSL § 1, stk. 3, 2. og 3. pkt. (såkaldt blandede ejendomme).

Denne undtagelse indebærer, at skattepligtige kan stille aktiver i virksomhedsordningen til sikkerhed for privat gæld svarende til værdien af den del af en blandet benyttet ejendom, der tjener til bolig for den skattepligtige (ejeren).

Den private gæld, der stilles sikkerhed for, må ikke overstige værdien af den private ejendom, der tjener til bolig for den skattepligtige.

Eksempel:

- Vurdering hele landbruget 4 mio. kr. - heraf stuehus 1 mio. kr.
- Hele landbruget kan stilles til sikkerhed for privat gæld i stuehuset.
- Gælden må dog ikke overstige værdien af stuehuset
- Gæld 1,5 mio. kr. og værdi af stuehus 1 mio. kr. - så er der overført en sikkerhedsstillelse på 0,5 mio. kr.

Gælden i den private andel af ejendommen må specifikt ikke overstige ejendomsværdien med tillæg af udgifter til forbedring, som er foretaget efter fastsættelsen af ejendomsværdien, eller den kontante anskaffelsessum for den del af ejendommen, der tjener til bolig for den skattepligtige. Vurderingen heraf foretages på det tidspunkt, hvor der gives pant i ejendommen.

Begrundelse

Ifølge spørgers formulering af spørgsmål 1 kan det lægges til grund, at den omhandlede byggekredit i banken er sikret ved pant i den faste ejendom. Det lægges derfor til grund, at der foreligger en situation, hvor aktiver i virksomhedsordningen i form af landbrugsejendommen inklusive stuehuset er stillet til sikkerhed for nævnte gæld, der ikke indgår i virksomhedsordningen.

Denne situation udløser som udgangspunkt i henhold til virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6, at det laveste beløb af enten gældens kursværdi eller sikkerhedsstillelsens størrelse anses for overført til den skattepligtige.

Det fremgår af virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8, at der i visse tilfælde alligevel ikke anses at foreligge en overførsel efter virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6 af sikkerhedsstillelser i virksomhedsordningen. Det gælder blandt andet i det omfang, at en gæld uden for virksomhedsordningen med pant i en landbrugsejendom inklusive dennes stuehus ikke overstiger ejendomsværdien med tillæg af udgifter til forbedringer eller den kontante anskaffelsessum for den del af landbrugsejendommen, der tjener til bolig for den skattepligtige.

Formuleringen af virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8 tager efter sin ordlyd primært sigte på en sikkerhedsstillelse i relation til eksisterende ejendomme, hvor indflytning er sket. Sikkerhedsstillelse i relation til ejendomme under opførelse synes således umiddelbart ikke at være omfattet af virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8.

Virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8 blev indsat i virksomhedsskatteloven ved lov nr. 992 af 16. september 2014. Denne lovs overordnede formål var et indgreb mod utilsigtet brug af virksomhedsskatteloven.

Når belåning af eksisterende ejendomme er omfattet af virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8, må en formålsfortolkning føre til, at belåning af ejendomme under opførelse ligeledes er omfattet af virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8. Denne opfattelse understøttes af skatteministerens ovennævnte svar til Skatteudvalget på spørgsmål 262 af 5. december 2014.

Der vurderes herefter, om betingelserne i virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8 konkret er opfyldt.

Det foreligger oplyst, at det gamle stuehus bebos frem til færdiggørelsen af det nye stuehus.

Det er derfor SKATs opfattelse, at værdiansættelsen af den del af ejendommen, som tjener til bolig for den skattepligtige (stuehuset) i henhold til virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8, skal opgøres ved, at de afholdte byggeudgifter til det nye stuehus under opførelse tillægges den værdiansættelse, som i henhold til reglen i virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8, vælges for det eksisterende stuehus dvs. enten ejendomsværdien eller den kontante anskaffelsessum. Det bemærkes herved, at det fraflyttede stuehus efter fraflytningen ikke er omfattet af virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8.

Det lægges herefter - som udgangspunkt - til grund, at betingelserne i virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8 konkret kan være opfyldt.

Det er imidlertid SKATs opfattelse, at der ved opførelse af stuehuse må stilles yderligere krav for, at § 10, stk. 8 finder anvendelse. Det er således SKATs opfattelse, at hovedreglen i virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6, finder anvendelse, hvis der gennem byggeriets finansiering etableres en kreditfacilitet, som ikke anvendes til byggeriet, eller som ligger ud over, hvad der er nødvendigt til byggeriets gennemførelse. En anvendelse af nævnte hovedregel indebærer, som tidligere anført, at det laveste beløb af enten gældens kursværdi eller sikkerhedsstillelsens størrelse anses for overført til den skattepligtige.

Bygge kreditten ydes i form af en kassekredit, hvorpå der ikke er fri trækingsret, men hvor træk kan ske, efterhånden som der fremkommer regninger i forbindelse med byggeriet. Trækket på byggekreditten vil således ske i takt med, at arbejdet med stuehuset færdiggøres.

Det er SKATs opfattelse, at kassekreditten i det konkrete tilfælde ikke kan anses for en kreditfacilitet, som er omfattet af virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6. Det skyldes, at der kun kan udbetales beløb i takt med, at der fremkommer regninger i forbindelse med byggeriet. Den løbende etablerede gæld overstiger herved heller ikke den kontante anskaffelsessum for de udførte byggearbejder.

Indstilling

SKAT indstiller, at spørgsmål 1 besvares med "Ja, se indstilling og begrundelse". Det bemærkes til orientering, at en anvendelse af reglen i virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6 indebærer, at det laveste beløb af enten gældens kursværdi eller sikkerhedsstillelsens størrelse anses for overført til den skattepligtige. Hvorvidt en sådan overførsel vil udløse egentlig "beskatning", afhænger af den konkrete situation.

Spørgsmål 2

Kan Skatterådet bekræfte at de forbedringer, der kan tillægges ejendomsværdien jf. virksomhedsskattelovens § 10 stk. 8 ikke skal være betalte blot afholdt jf. skattelovgivningens almindelige regler?

Lovgrundlag

Virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8:

Stk. 6 finder ikke anvendelse for gæld med pant i ejendomme omfattet af § 1, stk. 3, 2. og 3. pkt., i det omfang gælden ikke overstiger ejendomsværdien med tillæg af udgifter til forbedringer, som er foretaget

efter fastsættelsen af ejendomsværdien, eller den kontante anskaffelsessum for den del af ejendommen, der tjener til bolig for den skattepligtige. Vurderingen efter 1. pkt. foretages på det tidspunkt, hvor der gives pant i ejendommen.

Begrundelse

I overensstemmelse med almindelig skatteretlig praksis er det tilstrækkeligt, at udgiften til de omhandlede forbedringer er "afholdt". Det forudsættes herved, at debitor efterfølgende også betaler udgiften.

Indstilling

SKAT indstiller, at spørgsmål 2 besvares med "Ja"

Spørgsmål 3

Kan Skatterådet bekræfte, at det ikke vil medføre beskatning efter virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6, at der hjemtages nyt kreditforeningslån stort 1.800.000 kr. selvom lånet hjemtages, inden der er sket indflytning i stuehuset, idet der er bopæl på ejendommen og lånets hovedstol ikke overstiger værdien af det nye stuehus?

Lovgrundlag

Virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8:

Stk. 6 finder ikke anvendelse for gæld med pant i ejendomme omfattet af § 1, stk. 3, 2. og 3. pkt., i det omfang gælden ikke overstiger ejendomsværdien med tillæg af udgifter til forbedringer, som er foretaget efter fastsættelsen af ejendomsværdien, eller den kontante anskaffelsessum for den del af ejendommen, der tjener til bolig for den skattepligtige. Vurderingen efter 1. pkt. foretages på det tidspunkt, hvor der gives pant i ejendommen.

Begrundelse

Som nævnt under besvarelsen af spørgsmål 1, foreligger der som udgangspunkt en kreditfacilitet, som i medfør af virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6 må anses for en overførsel.

Det er endvidere SKATs opfattelse, at reglen i virksomhedsskattelovens § 10, stk. 8 for nybyggede huse kan medføre, at en sådan overførsel alligevel ikke anses at foreligge. Det lægges således til grund, at gælden i ejendommen ikke overstiger den relevante værdiansættelse af ejendommen.

Det er en forudsætning for, at den påtænkte alternative byggekredit i DLR ikke anses for en overførsel, at den er ydet under de betingelser, der stilles ved ydelse af såkaldte forhåndslån. Det er således en forudsætning, at byggekreditten er ydet med henblik på opførelse af det nye stuehus, at provenuet indsættes på en spærret byggekonto i en bank e.l., og at der kun frigives midler fra kontoen i takt med at byggeriet skrider frem. Det er ligeledes en forudsætning, at byggekreditten ikke på nogen måde kan siges at udgøre en kreditfacilitet.

Indstilling

SKAT indstiller, at spørgsmål 3 besvares med "Ja, se indstilling og begrundelse". Det bemærkes til orientering, at en anvendelse af reglen i virksomhedsskattelovens § 10, stk. 6 indebærer, at det laveste beløb af enten gældens kursværdi eller sikkerhedsstillelsens størrelse anses for overført til den skattepligtige. Hvorvidt en sådan overførsel vil udløse egentlig "beskatning", afhænger af den konkrete situation.

Skatterådets afgørelse og begrundelse

Skatterådet tiltræder SKATs indstilling og begrundelse.