

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER
Nummer 1447 af 10/12 2020

Fradrag for omkostninger ved salg af andelsbeviser

I 2019 afsagde Landsskatteretten en kendelse, der godkendte fradrag for ejendomsmæglerhonorar mv. ved salg af et andelsbevis, der var forbundet med en brugsret til en beboelseslejlighed. Skattestyrelsen har nu udsendt et styresignal, der giver mulighed for genoptagelse for indkomståret 2014 og senere.

Fradrag for omkostninger ved skattepligtig afståelse af andelsbevis

Skattestyrelsen har udsendt et styresignal (SKM2020.511), der giver adgang til genoptagelse af skatteansættelsen for indkomståret 2014 og senere, hvor der er sket skattepligtig afståelse af et andelsbevis forbundet med en brugsret til en beboelseslejlighed, og der i avanceopgørelsen ikke er fratrukket udgifter til ejendomsmægler mv.

Anmodning om genoptagelse skal for indkomstårene 2014-2017 ske senest den 8. juni 2021. For indkomstårene 2018 og 2019 er fristen henholdsvis 1. maj 2022 og 1. maj 2023.

Skattepligtigt salg af andelsbevis

Gevinst og tab ved afståelse af aktier, andelsbeviser og lignende værdipapirer, der er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i en ejendom med flere beboelseslejligheder, er skattefri, når lejligheden har tjent til bolig for ejeren af værdipapiret eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet værdipapiret (parcelhusreglen). Hvis parcelhusreglen ikke er opfyldt, er en fortjeneste skattepligtig efter reglerne i aktieavancebeskatningsloven.

Praksis har tidligere været, at Skattestyrelsen kun har godkendt de udgifter, som var direkte knyttet til gennemførelse og berigtigelse af køb og salg af selve andelsbeviset, kunne indgå ved opgørelse af henholdsvis købs- og salgsprisen. Derimod blev udgifter til eksempelvis ejendomsmægler ikke godkendt som en omkostning, der kunne fragå i salgssummen for andelsbeviset.

Landsskatterettens kendelse (SKM2019.549)

Landsskatteretten afsagde i 2019 en kendelse om fradrag for udgifter i forbindelse med et skattepligtigt salg af et andelsbevis, hvor klagers påstand var, at udgiften til ejendomsmæglerhonorar var en fradragsberettiget salgskomkostning, der kunne indgå ved opgørelsen af den skattepligtige avance ved salg af andelsbeviset.

Landsskatteretten henviste til Skattestyrelsens juridiske vejledning – afsnittet om fortjeneste ved salg af fast ejendom – hvor der står, at omkostninger ved afhændelse af en ejendom, som sælger afholder, kan fratrækkes i afståelsessummen. Det gælder eksempelvis udgifter til mægler, annoncer, advokat, stempelafgift mv., der vedrører selve afståelsen af ejendommen.

Landsskatteretten fandt ikke grundlag for at antage, at der skulle gælde noget andet, når der var tale om salg af en andelslejlighed (andelsbevis), hvorfor udgiften til ejendomsmægleren kunne fratrækkes i afståelsessummen.

Ny praksis

Landsskatteretskendelsen betyder, at Skattestyrelsen ændrer praksis.

De omkostninger, som en sælger afholder ved afhændelsen af en ejendom, og som kan fratrækkes i afståelsessummen efter ejendomsavancebeskatningsloven kan tilsvarende fratrækkes i afståelsessummen for aktier, andelsbeviser og lignende værdipapirer, der er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i en ejendom med flere beboelseslejligheder.

Det gælder eksempelvis udgifter til mægler, annoncer, advokat, stempelafgift mv., der vedrører selve den beboelseslejlighed, som aktien mv., giver brugsret til, og som afholdes i tilknytning til afståelsen af aktien mv.

Kommentarer

Styresignalet omtaler kun salgskomkostninger, men efter Revitax' opfattelse må også udgifter i forbindelse med købet af et andelsbevis kunne tillægges anskaffelsessummen efter de regler, der gælder for køb af fast ejendom.

Endvidere omtaler styresignalet kun skattepligtigt salg af et andelsbevis med tilknyttet brugsret til en "beboelseslejlighed". Efter Revitax' opfattelse må den nye praksis også gælde erhvervslejemål.

Med venlig hilsen

Skatteafdelingen
REVITAX A/S

Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201
Telefax 3391 3801