

# REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER

Nummer 768 af 7/10-2008

## Praksisændring når andelsboligforeninger overgår til skattefri virksomhed

*Der har siden indkomståret 2000 været rejst tvivl om hjemmelsgrundlaget og opgørelsesmetoden, når andelsboligforeninger er blevet ophørsbeskattet ved overgang til skattefrihed, typisk når det sidste ordinære lejemål er overgået til andelsbolig. I samarbejde med et revisionsfirma udvalgte ABF derfor en sag, der skulle prøves ved domstolene.*

### SKM.2008.790ØLR

Denne sag blev afgjort ved Østre Landsrets dom af 22. maj 2008, og er nu, langt om længe, blevet offentliggjort i SKM.2008.790ØLR. Østre Landsret fik imidlertid hverken lejlighed til at tage stilling til hjemmelsspørgsmålet eller til avanceopgørelse. Dels nedlage andelsboligforeningen ikke påstand om manglende hjemmel, og dels tog Skatteministeriet bekræftende til genmæle overfor andelsboligforeningens principale påstand om, at avancen skulle opgøres som et gennemsnit af det erhvervsmæssige brug efter 18. maj 1994.

Dommen betyder, at Landsskatterettens hidtidige praksis nu er underkendt. Efter den hidtidige praksis omfattede ophørsbeskatningen hele den del af ejendomsavancen, som på ophørstidspunktet kunne henføres til den del af ejendommen, der efter 18. maj 1994 har været anvendt erhvervsmæssigt.

Opgørelsen skal i stedet opgøres på grundlag af den gennemsnitlige årlige erhvervsmæssige anvendelse af ejendommen efter 18. maj 1994, der baseres på arealet. Med afsæt i den pågældende sag kan opgørelsen illustreres som følgende:

1994	380 m <sup>2</sup> /1160 m <sup>2</sup> (lejlighed nr. 4, 6, 9 11)
1995	380 m <sup>2</sup> /1160 m <sup>2</sup> (Overgang lejlighed nr. 4)
1996	280 m <sup>2</sup> /1160 m <sup>2</sup> (Overgang lejlighed nr. 11)
1997	200 m <sup>2</sup> /1160 m <sup>2</sup>
1998	200 m <sup>2</sup> /1160 m <sup>2</sup>

1999	200 m <sup>2</sup> /1160 m <sup>2</sup>
2000	200 m <sup>2</sup> /1160 m <sup>2</sup> (Overgang lejlighed nr. 11)
2001	100 m <sup>2</sup> /1160 m <sup>2</sup>
2002	100 m <sup>2</sup> /1160 m <sup>2</sup> (Overgang lejlighed nr. 11)

I alt 2040/10440 svarende til 19,54 %.

I stedet for en ophørsbeskatning på 380/1160 (svarende til 32,76 %) af den samlede ejendomsavance, er alene 2040/10440 (svarende til 19,54 %) af den samlede ejendomsavance skattepligtig. Praksisændringen berører derimod ikke opgørelsen af eventuelle genvundne afskrivninger.

Opgørelsen af ophørsbeskatningen er således tilbage til den praksis, der fulgte af Ligningsrådets bindende forhåndsbesked i SKM2003.211.

I den praktiske verden er praksisændringen af væsentlig betydning for relativt mange af de andelsboligforeninger, der er blevet ophørsbeskattet, og der skal derfor anmodes om genoptagelse af skatteansættelse for disse foreninger. SKAT vil udstede et genoptagelsescirkulære. Vi kommer med en Revifax, når genoptagelsescirkulæret foreligger. Vi skal dog samtidig understrege, at den normale 6 månedersfrist først løber fra datoen for dommens offentliggørelse.

Praksisændringen må i øvrigt samtidig gælde for de andelsboligforeninger, der har solgt deres ejendom. Likvidator bør derfor også være opmærksom på praksisændringen.

Vi er i øvrigt bekendt med, at der kører en anden sag for domstolene, der umiddelbart skulle angå selve hjemmelsspørgsmålet. Så selv om det vel efterhånden er den generelle opfattelse, at der er hjemmel til ophørsbeskatning, når andelsboligforeningen overgår fra erhvervsmæssig til skattefri virksomhed, så er retsstillingen ikke endeligt afklaret.

Med venlig hilsen

Martin K. Jensen  
**REVITAX A/S**

Frederiksgade 1  
1265 København K  
Telefon 3391 2201  
Telefax 3391 3801