



Nyhedsbrev til kunder og samarbejdspartnere

Værdifuld viden om skat, moms og afgifter

Ophørsbeskatning – andelsboligforening

Skal en andelsboligforening altid beholde en udlejningslejlighed?

Det har i mange år været god latin for andelsboligforeninger med udlejning af usolgte andele at have en lejlighed tilbage og derved undgå ejendomsavancebeskatning. Med forventning om stigende vurderinger kan det dog være en fordel at sælge den sidste lejlighed, inden det nye vurderingssystem træder i kraft.

Andelsboligforeninger, hvor alle lejligheder ikke er solgt som andele ved stiftelsen, har erhvervmæssig virksomhed med udlejning af de usolgte andele. Andelsboligforeningen vil være skattepligtig ved salg af disse andele. Avancen opgøres først ved salg af den sidste lejlighed. Mange andelsboligforeninger vælger derfor at have en lejlighed til udlejning for derved at undgå avancebeskatning.

Ejendomsavancen ved salg af den sidste lejlighed opgøres ikke på baggrund af den faktiske salgssum af de solgte lejligheder, men tager udgangspunkt i den offentlige vurdering som salgssum for hele ejendommen. Avancen opgøres således som forskellen mellem den offentlige vurdering som salgssum og den faktiske anskaffelsessum for hele ejendommen. Når avancen er opgjort, fordeles den på de usolgte lejligheder i et forhold mellem areal af de usolgte lejligheder i forhold til det samlede areal i årene fra 1994 indtil salgsåret.

Det er regeringens plan at indføre et nyt ejendomsvurderingssystem, som skal træde i kraft fra efteråret 2018. Dette forventes at ville medføre stigende ejendomsvurderinger.

Der er inden for de sidste 15-20 år stiftet andelsboligforeninger, hvor anskaffelsessummen for ejendommen overstiger den aktuelle offentlige vurdering. Disse foreninger vil således kunne sælge alle de usolgte andele uden at blive beskattet heraf. Der er derfor ingen grund til at oprettholde erhvervmæssig udlejning for at undgå beskatning.

Ældre andelsboligforeninger vil typisk have en lavere anskaffelsessum end den seneste offentlige vurdering. Disse foreninger vil derfor formentlig stadig have en fordel af at bevare en lejlighed til udlejning og derved undgå beskatning.

Det er i alle tilfælde en god ide at få beregnet, hvor meget skatteforpligtelsen på den/de usolgte lejligheder er med den nuværende vurdering. Foreningen vil derefter bedre kunne vurdere, om man skal sælge, inden det nye vurderingssystem træder i kraft eller opretholde udlejning og derved skattepligtigt.

Vi anbefaler derfor, at andelsboligforeninger med udlejning tager kontakt til revisor og får foretaget beregning af skatteforpligtelsen.