

Returadresse: SKAT, Nykøbingvej 76, 4990 Saksøbing

PRICEWATERHOUSECOOPERS
Att.: Tom Bruno Hansen
Rytterkasernen 21
Postboks 370
5000 Odense C

Bindende svar

I har som repræsentant for Ejerforeningen Bryggertorvet anmodet om bindende svar på følgende

Spørgsmål:

Kan SKAT svare ja til, at de enkelte medlemmer af ejerforeningen, E/F Bryggertorvet, er berettiget til at fratække deres forholdsmæssige andel af renteudgifterne forbundet til optaget fælleslån stort 700.000 DKK etableret som en kassekredit i Lån & Spar Bank A/S, jf. vedlagt kopi af lånedokument (Bilag 1)?

Svar:

JA

Se SKATs begrundelse for svaret nedenfor.

Anmodningens dato mv.

Anmodningen er dateret den 8. februar 2016.
Gebyret er registreret indbetalt den 8. februar 2016.

Faktiske forhold

I har i anmodningen oplyst følgende:

E/F Bryggertorvet består af en treetages vinkelejemdom, der blev bygget i 1986-88. Ejendommen består af 39 enheder og er beliggende på en 2.407 m² stor grund (Bryggertorvet 5-36, 3650 Ølstykke).

Til brug for vedligeholdelse af ejendommen, i henhold til vedligeholdelsesplanerne, har E/F Bryggertorvet optaget et lån i Lån & Spar

Bank A/S i form af en kassekredit med en maksimeret kreditramme på 700.000 DKK.

Der fremgår blandt andet følgende af ejerforeningens vedtægter:

§ 1, stk. 4, at ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes økonomiske og andre interesser, samt administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne.

§ 1, stk. 5, at foreningens medlemmer udgøres af samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen, og at alle ejerne er pligtige til medlemskab af foreningen, og at det kun er ejerne af ejerlejlighederne i ejendommen, der kan optages som medlemmer i foreningen.

§ 1, stk. 7, fordelingstallene for de enkelte ejerlejligheder, som ejendommen udgøres af.

§ 1, stk. 8, at foreningens medlemmer hæfter personligt, direkte, solidarisk og principalt for ejerforeningens forpligtelser i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal (jf. således stk. 7 om fordelingstal).

§ 2, stk. 1, at generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

§ 8 angiver reglerne for udpegning af ejerforeningens bestyrelse.

§ 9, stk. 1, angiver at bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

§ 9, stk. 3, at bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Det fremgår endvidere, at bestyrelsen desuden udarbejder vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse på generalforsamlingen.

§ 11, stk. 1, angiver, at ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden sammen med to andre medlemmer af bestyrelsen.

§ 18, stk. 1 angiver, at der lyses panteret i den enkelte lejlighed til sikkerhed for ejerforeningens krav i forhold til den til enhver tid værende ejer af den pågældende ejerlejlighed.

Der fremgår blandt andet følgende af ejerforeningens kassekreditkontrakt med Lån og Spar Bank A/S:

- Kreditramme 700.000 kr.
- Kreditrammen nedskrives med 17.500 kr. hvert kvartal i alt 40 gange, første gang den 31.12.2005.
- Renten tilskrives kontoen hvert kvartalsultimo, første gang den 31.12.2005.
- Der er ikke i kassekreditkontrakten anført særlige hæftelsesforhold.

Jeres opfattelse og begrundelse herfor

I har i anmodningen oplyst følgende:

Af beskrivelsen i Den Juridiske Vejledning fremgår det af afsnit C.D.8.9.4.1, at:

“det skattemæssige udgangspunkt for ejerlejlighedsforeninger er, at de ikke er selvstændige skattesubjekter, men kun er administrationsfællesskab, jf. den civilretlige kvalifikation.

“ejerlejlighedsforeninger, som kun varetager opgaver indenfor ejerlejligheders normalområde, anses ikke som et selvstændigt skattesubjekt. Det gælder fx, når ejerlejlighedsforeningen optræder som fuldmægtig for lejlighedsejerne i retssager mv. eller i forbindelse med optagelse af fælleslån” (vores fremhævning).

“Hvis en ejerlejlighedsforening derimod handler udenfor normalområdet for ejerlejlighedsforeninger, fx hvis foreningen erhverver fast ejendom, så vil ejerlejlighedsforeningen efter omstændighederne kunne anses som et selvstændigt skattesubjekt”.

Vores bemærkninger til skattepraksis

Den Juridiske Vejledning angiver således, at ejerlejlighedsforeningen ikke anses som et selvstændigt skattesubjekt (omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6), når ejerforeningen blot udøver sit virke som fuldmægtig på vegne af foreningens medlemmer.

Det skal bemærkes, at optagelsen af fælleslånet i E/F Bryggertorvet ikke har haft til formål at ejerforeningen selvstændigt erhverver fast ejendom beliggende i foreningens ejendom.

Det er vores opfattelse, at den daglige ledelse i E/F Bryggertorvet optræder/har optrådt på vegne af de enkelte ejerlejlighedsejere i forbindelse med optagelse af fælleslånet.

Optagelsen af lånet, til brug for vedligeholdelse eller reovering af ejerforeningens ejendom, falder inden for det område og almindelige formål, hvor ejerforeningen må anses at udøve sine normale aktiviteter på vegne af foreningens medlemmer i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Jf. den Juridiske Vejledning henvises der endvidere til praksis i form af SKM2003.351.LSR, SKM2003.357.LR og SKM2003.241.LR.

På den anførte baggrund samt refereret praksis, er det vores opfattelse, at ejerforeningen, via den udpegede daglige ledelse, har handlet på vegne af de enkelte medlemmer i relation til det etablerede fælleslån, som fuldmægtig for disse medlemmer.

Efter vores opfattelse skal de på fælleslånet forbundne renteudgifter hermed henføres til ejerforeningens enkelte medlemmer, der anses som værende rette udgiftsbærere i forhold til de fordelingstal, der er fastsat i overensstemmelse med foreningens vedtægter jf. § 7 (se bilag 2).

Det er således vores opfattelse, at SKAT kan svare JA til, at det enkelte medlem af ejerforeningen E/F Bryggertorvet, kan fratække sin

forholdsmæssige andel af renteudgifterne på kassekreditten optaget hos Lån & Spar Bank A/S.

SKATs begrundelse for svaret

Ifølge de foreliggende oplysninger, herunder vedtægterne for E/F Bryggertorvet og kassekreditkontrakten med Lån og Spar Bank A/S anser SKAT den omhandlede kassekredit for optaget af E/F Bryggertorvet på medlemmernes vegne.

Medlemmerne af E/F Bryggertorvet må derfor juridisk anses for debitorer i skyldforholdet, jf. afgørelse fra Ligningsrådet i SKM2003.241.LR .

SKAT er således enig i jeres opfattelse og begrundelse, som er gengivet ovenfor, og betingelserne for, at de enkelte medlemmer af E/F Bryggertorvet kan fratække deres forholdsmæssige andel af renteudgifterne vedrørende kassekreditten må herefter anses for opfyldt.

Det stillede spørgsmål besvares herefter med ”JA”.

Vilkår og betingelser

Det bindende svar er bindende for SKAT i 5 år fra modtagelsen af dette brev, medmindre andet udtrykkeligt er oplyst, jf. skatteforvaltningslovens § 25, stk. 1.

Svaret gælder kun for spørgerens skattemæssige forhold.

Svaret er ikke bindende, hvis der er sket ændringer i de forudsætninger eller regler, der ligger til grund for svaret, eller hvis svaret er givet på grundlag af ukorrekte oplysninger, jf. skatteforvaltningslovens § 25, stk. 2.

Klagevejledning

Idet der svares bekræftende på det stillede spørgsmål undlades klagevejledning, jf. forvaltningslovens § 25, stk. 1.

Venlig hilsen

Henning Carlsen

Direkte telefon 72376899