

20. maj 2010

Værdiansættelse af fri helårsbolig

Skatterådet har afgivet bindende svar om værdiansættelse af fri bolig for en ansat direktør. Skatterådet svarede, at værdien skulle ansættes til arbejdsgivers betaling for leje af boligen + forbrug, selv om direktøren ikke blev anset for at have væsentlig indflydelse på sin egen aflønningsform. Direktøren burde i en sådan situation blive betragtet som en almindelig lønmodtager, og dermed blive omfattet af Skatterådets lempelige satser for værdiansættelse af fri bolig.

Værdiansættelse af fri helårsbolig når boligen er lejet

En arbejdsgiver havde ansat en direktør, og havde i den forbindelse indgået en tidsbegrænset lejekontrakt med en tredjemand om leje af en bolig til direktøren. Lejemålet blev stillet vederlagsfrit til rådighed for direktøren.

Skatterådet svarede for det første, at direktøren ikke kan anses for at være omfattet af den personkreds, der anses for at have indflydelse på egen aflønningsform.

Skatterådet svarede endvidere, at værdien af fri bolig som direktøren skulle beskattes af, skulle ansættes til markedsløjen tillagt eventuelle forbrugsudgifter betalt af arbejdsgiveren, uanset om han havde væsentlig indflydelse på sin egen aflønningsform eller ej.

Kommentarer

Vi er ikke enige i Skatterådets svar. Når Skatterådet konkluderer, at direktøren ikke er omfattet af den kreds, som har indflydelse på egen aflønningsform, ja, så er udgangspunktet for værdien af fri helårsbolig, at den kan ansættes efter de standardiserede satser, som Skatterådet har udarbejdet. Markedslejen kan slås op i tabeller udarbejdet af Skatterådet. Værdiansættelsen af fri bolig sker derfor efter nogle lempelige tabelfastsatte værdier tillagt evt. forbrugsudgifter afholdt af arbejdsgiveren, og ikke den leje som arbejdsgiveren betaler for lejemålet. Man kan ikke af ligningsvejledningen eller SKATs meddelelser udlede, at der skulle være forskel på, om arbejdsgiveren ejer eller lejer den bolig, som stilles til rådighed for den ansatte. Det virker her, som om Skatterådet er af den opfattelse, at der skulle være en forskel, det er dog ikke noget, som kan udledes af tidligere praksis – tværtimod.

Disse lempelige regler gælder dog ikke for hovedaktionærer og andre ansatte, der har væsentlig indflydelse på deres egen aflønningsform. I den situation, hvor en hovedaktionær eller en ansat direktør mv. der har væsentlig indflydelse på sin egen aflønningsform, og hvor arbejdsgiveren har lejet boligen af en uafhængig tredjemand, skal værdien af fri bolig ansættes til den leje, som arbejdsgiveren betaler til tredjemand, da der i dette tilfælde foreligger en markedspris. Værdien af fri bolig skal tillægges eventuelle forbrugsudgifter, som betales af arbejdsgiveren. Det kan være el, varme og vand mv.

I det tilfælde hvor arbejdsgiveren ejer den ejendom, som stilles til rådighed for hovedaktionær eller en ansat direktør mv., der har væsentlig indflydelse på sin egen aflønningsform, sker værdiansættelsen efter objektiv regel med udgangspunkt i ejendommens værdi.