



Bestyrelsen
Ejerforeningen Frøbels Alle 1-7/Ewaldsensvej 8-12
2000 Frederiksberg

12. december 2017

Vor ref.: HWJ

Vedr.: Salg af loftsarealer til eksisterende beboere på 4. sal.

Som aftalt skal vi redegøre for de skattemæssige konsekvenser for ejerne, såfremt det besluttes at sælge loftsarealer til nuværende 4. sals lejligheder.

I 2003 blev der skabt tvivl om, hvorvidt ejerlejlighedsforeninger udgør selvstændige skattesubjekter. Det er vores opfattelse, hvilket har støtte Landsskatterettens praksis, at foreninger, der er oprettet efter reglerne i lov om ejerlejligheder, som udgangspunkt alene har karakter af et administrationsfællesskab, der på vegne af ejerlejlighedsejerne har til opgave at administrere fælles anliggender. De reelle pligt- og rettighedssubjekter er ejerlejlighedsejerne, og ejerlejlighedsforeninger udgør i konsekvens heraf ikke selvstændige skattesubjekter. Beskatningen sker derfor hos de ejerlejlighedsejerne.

Under forudsætning af ovenstående er tilfældet og at loftrummet endnu ikke er udstykket henregnes dette til ejendommens fælles bestanddele. De enkelte ejerlejlighedsejere anses derfor for af have rettighed til loftet i forhold til de enkelte lejligheders fordelingstal. Tilsvarende vil de enkelte ejerlejlighedsejere have rettigheden til samme forholdsmæssige andel af fortjenesten ved salg af en del af loftet (det er vigtigt at udstykningen ikke er gennemført på salgstidspunktet). Salg af loftet vil derfor være at betragte som et delsalg af en ejendom, idet loftet anses som en integreret del af de enkelte lejligheder.

Af ejendomsavancebeskatningslovens § 8 fremgår det, at såfremt ejendommen har tjent som bolig (varig beboelse) for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori lejligheden er ejet vil en eventuel fortjeneste være skattefri. Denne skattefrihed gælder ligeledes ved delafståelse. Ved delafståelse er skattefriheden dog betinget af, at loftarealet overdrages efter reglerne om arealoverførsel, eller om salg af loftet er betinget af udstykning, men at udstykningen endnu ikke er foretaget. Det betyder, at hvis ejendommen har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand, vil afståelsen af loftrummet være skattefri, såfremt andel af fortjenesten opgøres i forhold til fordelingstallet - altså inden udstykning er foretaget. Hvis den enkelte ejerlejlighedsejer modtager en større andel af fortjenesten, end der kan opgøres efter



fordelingstallet, vil denne overskydende del være skattepligtig for ejerlejlighedsejeren efter statsskattelovens 4.

Ved forældrelejligheder forstås ejerlejligheder, der er købt af forældrene, men er udlejet af børnene. Eftersom forældrene ikke beboet ejendommen, og voksne børn omfattes ikke af begrebet "husstand" vil fortjenesten være skattepligtig for forældrene. Har ejendommen i ejertiden reelt tjent som bolig (varig beboelse) for forældrene på et tidspunkt i ejertiden vil fortjenesten ved salg af loftrummet være skattefri. Fortjenesten skal opgøres efter reglerne i ejendomsavancebeskatningsloven, medmindre forældrene er næringsdrivende med køb og salg af fast ejendom. For forældrelejligheder er det således uden betydningen for beskattningen, om loftarealet er udstykket eller ej inden afståelsen.

Det forhold, at arealerne handles internt i foreningen, således, at der ikke kommer nye ejere ind, har ingen betydning for ovenstående retningslinjer.

Beskatning ved salg af loftsareal vil ske på salgstidspunktet, hvilket principielt vil sige på tidspunktet for underskrivelsen af salgsaftalen.

Med venlig hilsen

Henrik W. Jørgensen
Statsautoriseret revisor