

Ekspertene: Billig leie kan være skattepliktig

Dersom man leier hytte til under markedspris, er differansen mellom leiepris og markedspris skattepliktig, ifølge jusprofessor Frederik Zimmer.

FINANS

Espen Linderud,
Gard Oterholm og
Lars Kristian Solem
Oslo

Finansminister og Frp-leder Siv Jensen betaler 40.000 kroner i året for å leie en hytte med egen brygge og badehus på Grimsøya i Oslofjorden. Hun leier av milliardær Johan H. Andresen, som selv har hytte ved siden av.

Leieavtalen er såpass lav at det kan dreie seg om en betydelig rabatt, har DN skrevet. I forbindelse med at Jensen inngikk leieavtalen, oppgraderte dessuten Andresen hytta med nytt rør- og kloakksystem, bad, kjøkken og peis. Andresen har brukt minst 330.000 kroner på denne oppgraderingen, inkludert tilkobling til kloakksystemet i 2014. Kostnaden er omtrent det samme som han får i leie over ti år. Nåverdien av leieavtalen er cirka 330.000 kroner.

Hvis det er slik at en hytteleie er under markedspris, kan det utløse skatteplikt? Tre skatteeksperter vurderer dette slik:

Skatte av differansen

Jusprofessor Frederik Zimmer ved Universitetet i Oslo har skatterett som sitt spesialfelt.

- Det reguleres i prinsippet av skatteloven paragraf 5-20, 3 ledd som lyder: «Som skattepliktig inntekt anses vederlagsfri bruk av andres eiendel.» Det er på det rene at «vederlagsfri» også omfatter delvis vederlagsfri, sier Zimmer.

- **Mener du da at en leieavtale under markedspris er noe man skal skatte av?**

- Ja. Differansen mellom leieverdi og faktisk betalt leie er



DN 16. oktober

skattepliktig inntekt, sier han.

Altså skal Jensen skatte av avtalen dersom hun betaler under markedspris, ifølge skatteprofessoren. Om den er det eller ikke, er utenfor hans ekspertise, opplyser Zimmer.

- **Kan disse oppgraderingene Andresen-familien gjorde på hytta på noe vis telles som «delvis vederlagsfri» bruk?**

- Oppgraderingene innebærer ikke i seg selv underpris. Det beror på hvordan de påvirker leieverdien på eiendommen, sier professoren.

Johan H. Andresen har sagt i epost til DN «hytta var kondemnerbar/falleferdig så leiesummen er satt ift. det».

Markedsmessige vilkår

På spørsmål om hun har vurdert de skattemessige sidene ved leieavtalen, og hvorvidt hun burde skattet av den, svarer Jensen i en epost:

- Jeg er selvsagt opptatt av å oppføre ryddig og betale den skatten jeg skal. Dette er en ordinær, langsiktig leieavtale til markedsmessige vilkår. Det mente jeg da jeg inngikk avtalen, og det

mener jeg fortsatt. Jeg har ikke fått noen gave, jeg betaler leie og har stått for betydelig oppussing selv.

Avkastning kan spille inn

For å fastslå om leieprisen er så lav at den kan utløse skatteplikt, må det først slås fast at leien er under markedsverdi. Da må man se på hva lignende hytter leies ut til, sier skatteadvokat Bettina Banoun i Wiersholm.

Etter armlengderegelelen foreligger det omfattende praksis for at en aksjonær som bruker en hytte som selskapet eier, kan utbyttebeskattes for fordelene og selskapet uttaksbeskattes. I slike tilfeller har Høyesterett lagt til grunn at det ikke bare er underprisen i forhold til vanlig leiepris som kan beskattes. Man har da også sett hen til kapitalkostnader som kjøpspris, kostnader til oppgradering med videre, ifølge Banoun.

- Når selskapet ikke fikk dekket sine løpende utlegg til renter og driftsomkostninger med tillegg av en rimelig avkastning på kapitalinnskuddet, forelå det en inntektsreduksjon som kunne

beskattes. Dette er en praksis som har vært sterkt kritisert, sier hun.

Dersom det ikke foreligger arbeidsforhold eller interessefellesskap, er det en egen bestemmelse i skatteloven om skattepliktig inntekt for vederlagsfri bruk av andres eiendeler. I den grad løpende kostnader, som vedlikehold, betales av bruker vil ikke bruken anses som vederlagsfri, sier advokaten.

- Hva slags type vedlikehold?

- Dersom en skattyter bruker bolig/fritidseiendom vederlagsfritt, er det praksis for unnlatt beskatning av brukere som er i nær familie med eieren, dersom vedkommende bærer alle driftskostnader, herunder indre og ytre vedlikehold, sier advokaten.

Partene må forstå

Professor i skatterett ved Handelshøyskolen BI, Ole Gjems-Onstad, sier dette:

- For at det skulle kunne bli tale om skatteplikt, måtte det i hvert fall være klart at begge parter forstår at det dreier seg om et vederlag som er under markedsleie, og at vederlaget ikke må ansees tilpasset særlige hensyn.

- Så lenge det overhodet betales leie som ikke er symbolsk, tror jeg det vil være vanskelig å ende opp med skatteplikt dersom partene fastholder at de syntes leien var forsvarlig og armlengde ut fra en totalvurdering, sier han.

Det er heller ikke uvanlig at utleier ikke primært er opptatt av leiens størrelse der det dreier seg om utleie i egen eller nær egen bolig, uten at det dermed kan bli tale om skatteplikt, legger han til.

- Hvis utleier pådrar seg store utgifter for å tilpasse en spesiell leietagers behov, kunne det tale



Jusprofessor Frederik Zimmer opplyser at en leieavtale under markedspris skal skattes av.



Bettina Banoun er skatteadvokat i Wiersholm.



Ole Gjems-Onstad er professor i skatterett ved Handelshøyskolen BI.

for skatteplikt. Men dreier det seg om oppgraderinger som mer dreier seg om generell og nødvendig ivaretagelse av eiendommen, er man igjen tilbake til et mer uklart område der det er vanskelig å si noe generelt, sier han.

redaksjonen@dn.no