



**Skatteministeriet**

4. november 2021  
J.nr. 2021-7755

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 19 af 15. oktober 2021 (alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Louise Schack Elholm (V).

Morten Bødskov

/ Lise Bo Nielsen

## Spørgsmål

Ministeren bedes kommentere den interne henvendelse af 11. oktober 2021 fra Kim Otto vedrørende ophørsbeskatning af sidste andelslejlighed, jf. SAU alm. del – bilag 13.

## Svar

I henvendelsen spørges der til baggrunden for de gældende regler om ophørsbeskatning af andelsforeninger ved salg af den sidste lejerlejlighed i en andelsboligforening. I henvendelsen anføres det, at det er svært at se fornuften i denne beskatning, da andelsboligforeningen kan undgå beskatningen ved fortsat at udleje den sidste udlejningslejlighed.

Andelsboligforeninger er skattepligtige efter bestemmelsen i selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6, om foreninger mv. Efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6, omfatter skattepligten indtægt ved erhvervmæssig virksomhed samt fortjeneste eller tab ved afhændelse, afståelse eller opgivelse af formuegoder, der har eller har haft tilknytning til den erhvervmæssige virksomhed. Som indtægt ved erhvervmæssig virksomhed betragtes bl.a. indtægt ved næringsvirksomhed eller anden forretningsvirksomhed, herunder indtægt ved drift, udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom, jf. selskabsskattelovens § 1, stk. 4. Udlejning til medlemmer betragtes dog ikke som erhvervmæssig virksomhed, jf. § 1, stk. 5.

Reglerne medfører således, at andelsboligforeningen er skattepligtig ved udlejning af lejligheder til ikke-medlemmer.

Ofte består en andelsboligforening af lejligheder, der bebos af medlemmer, samt af lejligheder, der bebos af lejere, herunder eventuelt erhvervslejemål. I takt med at lejerne fraflytter, overgår de pågældende lejligheder til nye andelshavere, og den erhvervmæssige del nedsættes efterhånden. Når sidste udlejningslejemål afvikles, ophører andelsboligforeningens erhvervmæssige aktivitet og dermed reelt andelsboligforeningens skattepligt.

Efter bestemmelsen i selskabsskattelovens § 5, stk. 6, finder reglerne om ophør mv. i § 5, stk. 1-4, tilsvarende anvendelse for skattepligtige foreninger mv., når foreningen mv. helt eller delvist ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Dette indebærer, at der i forbindelse med ophøret skal foretages en beskatning af andelsboligforeningens samlede erhvervmæssige aktivitet, herunder en beskatning af foreningens evt. samlede fortjeneste ved salg af alle de tidligere udlejningslejligheder. Så længe andelsboligforeningen fortsat udlejer en lejlighed til et ikke-medlem, vil ophørsbeskatning derimod ikke finde sted.

Det er min opfattelse, at det fortsat bør fastholdes, at der skal ske ophørsbeskatning, når den erhvervmæssige virksomhed for andelsboligforeningen endeligt ophører. Herved gøres der op med den skattepligtige del af andelsboligforeningens virksomhed. På den baggrund er det opfattelsen, at de nugældende regler bør fastholdes.