

Fra: Tina F. Pilgaard [mailto:tfp@alboa.dk]

Sendt: 18. september 2018 11:31

Til: Peter Andersen

Emne: Spørgsmål vedr. rentefradrag på afdelingsmødet 17/9-2018.

Hej Peter

Tak for sidst

Som lovet sender jeg her forklaringen på Leilas spørgsmål om, hvorfor de ikke selv får rentefradraget for lånet på de køkkener, som de har fået sat op.

Så har i mulighed for at tage det med i jeres referat fra mødet.

Svaret fik vi fra vores revisor for et par år siden, da en anden lejer stillede samme spørgsmål. Det er lidt langt, men jeg håber det giver mening.

"Jeg mener bestemt ikke, at tillægslejen hverken helt eller delvist kan anses for en fradragsberettiget renteudgift.

Begrundelsen herfor er følgende:

Der stilles en række betingelser for at der er skattemæssig fradragsret for en udgift, som en renteudgift. Disse betingelser er nærmere beskrevet i juridisk vejledning afsnit C.A.11.2.2, hvorfra nedenstående er klippet:

*"For at renteudgifter kan fradrages, skal der være en låneaftale, som **både** indeholder en **retlig bindende forpligtigelse til at betale gælden og forrente gælden**. Det er en betingelse for fradrag, at dette kan dokumenteres. Reglen om, at renteudgifter skal opfylde visse betingelser for at kunne fradrages, har dannet sig ud fra praksis."*

"Ved vurderingen af, om der er en reel fordring mod debitor, bliver der bl.a. lagt vægt på, at pligten til at tilbagebetale gælden ikke er knyttet til uvisse fremtidige betingelser."

"Der skal være tale om reelle renteudgifter. En beregnet rente, der ikke er vederlag for at stille kapital til rådighed, men betales for at tilgodese andre hensyn, kan ikke fradrages som en renteudgift."

*"For at renteudgifter kan fradrages, skal der være tale om **reelle** renteudgifter."*

"Der er kun fradrag for renteudgifter, som vedrører en periode, hvor gældsforpligtigelsen er aktuel."

"Der foreligger kun et gældsforhold for den debitor, der hæfter direkte for gælden over for kreditor."

"Det er kun den person/selskab, som er juridisk debitor i skyldforholdet, som kan foretage fradrag for renteudgifter, uanset om personen/selskabet har betalt renterne eller ej."

Det er min opfattelse at disse betingelser ikke er opfyldt i den foreliggende situation.

Lejeren har ikke en aktuel gældsforpligtigelse, men en forpligtigelse til at betale en forhøjet husleje grundet en selvvalgt forbedring af lejligheden. Ved fraflytning "hænger" lejeren ikke på en restgæld, og kreditforeningen (långiver) kan på ingen måde kræve betaling fra lejeren. Der er med

andre ord ikke nogen aktuel gældsforpligtelse for lejerer, idet lejerer ikke hæfter for gælden overfor långiver. Boligforeningen hæfter over for långiver og efter det oplyste har boligforeningen ikke videreudlånt en del af kreditforeningsprovenuet til lejerer. Lejerer har med andre ord ikke nogen gældsforpligtelse.

Lejeforhøjelser er beregnet ud fra en forrentning af den udførte forbedring, principielt for derved at finansiere boligforeningens udgift til lånet. HVIS lejerer kan siges at betale en rente, er det ikke lejerers egen rente, men boligforeningens. Lejerer kan ikke få fradrag for at betale en andens rente.

Der er ikke noget i de modtagne bilag, der tyder på, at lejerer har påtaget sig en gældsforpligtelse. Bemærk også at regningen fra køkkenfirmaet er tilgået boligforeningen, lejerer har vel "blot" selv bestemt hvordan de nye køkken skulle være og accepteret en lejeforhøjelse for at få moderniseringen gennemført. "

I er selvfølgelig meget velkommen til at vende tilbage, hvis det giver anledning til yderligere spørgsmål.

Med venlig hilsen
TINA F. PILGAARD
Økonomi