

Rentefradrag for kloaklån

En af de andre kolonihaveforeninger har fået et bindende svar fra Skat vedrørende rentefradrag på havelejernes andel af foreningens kloaklån. Skat oplyser, at haveejere kan fratrække deres egen del af renterne for foreningens kloaklån. Se vedlagte svar fra Skat

Bestyrelsen beklager den sene udmeldelse, men vi fik først beskeden torsdag den 24.04. og så skulle vores kasserer lave beregningerne inden det kunne sendes ud.

Nedenfor kan du finde de renter, der kan fratrækkes for de sidste 5 år fra 20-24. Hvis I ønsker at fratrække renterne for alle 5 år **SKAL DET INDBERETTES SENEST DEN 1. maj 2025**. Ellers vil man ikke kunne indberette for 2020.

Nye medlemmer, der ved køb af havehus har betalt det fulde kloakbeløb, kan naturligvis ikke angive rentefradrag.

Rentefradrag fra kloaklån

Alle, der var medlem af foreningen i 2020 og med i fælleslånet, kan fradrage deres andel af renteudgifterne fra fælleslånet.

Man skal altså have betalt ydelser til lånet (opkræves kvartalvis med havelejen) for at kunne fradrage renteudgiften på sin årsopgørelse.

Nedenfor følger de mulige fradragsbeløb for årene 2020, 2021, 2022 og 2023 og 2024.

Læs noter og bemærkninger omhyggeligt - og vær særligt opmærksom på den relative reduktion af rentefradrag fra fælleslån (beløb B), såfremt din have er solgt eller du har indfriet kloaklånet i løbet af indkomståret.

Rentefradrag pr. have, indkomstår 2020

HAVER DELTAGENDE I KLOAKLÅN og afdrager 2065 kr. pr. kvrt., maks. rentefradrag fra lånet: **kr. 3947,60**
HAVER DELTAGENDE I KLOAKLÅN og afdrager 815 kr. pr. kvrt., maks. rentefradrag i alt: **kr. 1.624,13**

Rentefradrag pr. have, indkomstår 2021

HAVER DELTAGENDE I KLOAKLÅN og afdrager 2065 kr. pr. kvrt., maks. rentefradrag fra lånet: **kr. 4175,92**
HAVER DELTAGENDE I KLOAKLÅN og afdrager 815 kr. pr. kvrt., maks. rentefradrag i alt: **kr. 1.757,56**

Rentefradrag pr. have, indkomstår 2022

HAVER DELTAGENDE I KLOAKLÅN og afdrager 2065 kr. pr. kvrt., maks. rentefradrag fra lånet: **kr. 3837,12**
HAVER DELTAGENDE I KLOAKLÅN og afdrager 815 kr. pr. kvrt., maks. rentefradrag i alt: **kr. 1.700,84**

Rentefradrag pr. have, indkomstår 2023

HAVER DELTAGENDE I KLOAKLÅN og afdrager 2065 kr. pr. kvrt., maks. rentefradrag fra lånet: **kr. 5714,67**
HAVER DELTAGENDE I KLOAKLÅN og afdrager 815 kr. pr. kvrt., maks. rentefradrag i alt: **kr. 2640,18**

Rentefradrag pr. have, indkomstår 2024

HAVER DELTAGENDE I KLOAKLÅN og afdrager 2065 kr. pr. kvrt., maks. rentefradrag fra lånet: **kr. 4288,95**
HAVER DELTAGENDE I KLOAKLÅN og afdrager 815 kr. pr. kvrt., maks. rentefradrag i alt: **kr. 1.936,59**

NB(1): Det er en forudsætning for fradrag på årsopgørelsen, at man var medlem af foreningen i det pågældende indkomstår.

NB(2): De oplyste fradragsbeløb gælder for haven. Er man to medlemmer (lejer og medlejer) kan fradraget deles på årsopgørelsen.

Rentefradraget vedrører gæld til bank/pengeinstitut. Bestyrelsen kan ikke vejlede yderligere om udfyldelse/ændring af den personlige årsopgørelse. Denne information er også udsendt e-mail til foreningens medlemmer.

Returadresse: Skatteforvaltningen, Nykøbingvej 76, 4990 Sakskøbing

Linda Irene Bentzen
Manøgade 10, st. tv.

Danmark 2100 København Ø

SP 04 – Bindende svar selskaber

Lyseng Allé 1
8270 Højbjerg

Telefon 72 22 18 18
Skat.dk

Jeres sagsnr.
Vores sagsnr. 23-0985239

Cpr-nr. 

12. september 2023

Bindende svar

Du har den 3. juni 2023 bedt om bindende svar på følgende

Spørgsmål:

Kan jeg som medlem af kolonihaveforeningen H/F Samvirke fratrække renter af et lån til kloakering, der er optaget af foreningen?

Svar:

Ja.

Se Skattestyrelsens begrundelse for svaret nedenfor.

Faktiske forhold

Du oplyser, at du er medlem af en kolonihaveforening, hvor I har fået kloakeret. I den forbindelse er der optaget et fælleslån i foreningen.

Bestyrelsen mener ikke, at det enkelte medlem kan fratrække renteudgifter på lånet.

Der er indsendt udskrifter vedrørende et lån optaget af Haveforeningen H/F Samvirke i Arbejdernes Landsbank.

Det fremgår heraf, under Særlige Betingelser, og vedrørende Hæftelse, at

”For haveforeningens forpligtelser herunder nærværende byggelån og fælleslån hæfter medlemmerne af haveforeningen solidarisk, men i indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.”

Skattestyrelsen har d. 2. august 2023 bedt dig indsende følgende oplysninger:

- Bekræftelse af, at din anmodning vedrører haveforeningen H/F Samvirke, Klausdalsbrovej 269, 2860 Søborg, CVR-nr. 35557121.
- Vedtægter for haveforeningen.
- Oplysning om hvem der faktisk betalte renterne på byggelånet i 2021 – foreningen eller medlemmerne?
- Har du og de øvrige medlemmer skrevet under på låneaftalen eller på en kautionsforpligtelse eller lignende?
- Hvem har indfriet lånet og hvordan er det indfriet?
- Eventuelle øvrige dokumenter, som du har modtaget i forbindelse med lånet, fx orientering fra haveforeningen eller lignende.

Vi har modtaget svar d. 7. august 2023

Det er bekræftet, at kolonihaveforeningen er Haveforeningen H/S Samvirke CVR-nr. 35557121.

Formanden i Haveforeningen Samvirke har svaret sådan:

”Medlemmer i haveforeningen Samvirke skal betale for kloaklånet/byggelånet over 25 år. Lånet er optaget i AL-Bank.

Medlemmer i haveforeningen Samvirke betaler renter og afdrag via havelejen som bliver opkrævet kvartalsvis og har gjort det siden byggelånets optagelse 2021

Lånet er ikke indfriet d.d. forventes indfriet i 2048.

Det er foreningens bestyrelsen som har underskrevet låneaftalen, men alle medlemmer hæfter pro-rata indtil lånet er betalt ud. Dette blev besluttet på generalforsamlingen.”

Der er indsendt Vedtægter for Haveforeningen Samvirke – vedtaget ved ekstraordinær generalforsamling 14. august 2021.

Af vedtægterne fremgår (i uddrag):

§ 4 **Hæftelse**

4.1. Medlemmerne hæfter solidarisk for foreningens gældsforpligtelser, således som disse til enhver tid fremgår af foreningens regnskab – dog indbyrdes pro rata i forhold til deres fordelingstal, således som disse til enhver tid udledes af foreningens regnskabsaflæggelse over for medlemmerne.

4.2. Når et medlem indtræder i HF Samvirke efter 1. september 2020 gælder det, at der i forhold til foreningens gældsforpligtelse i forbindelse med etablering af koak på fællesarealer hæftes for og betales et á conto-beløb på kr. 110.000,00 i forhold til haveloddets fordelingstal (pro rata), således som det kan udledes i forhold til foreningens regnskab og gældsoptagelse i bank ved indtrædelsen. Ved kloakprojektets afslutning på fællesarealer opgøres den endelige udgift, jf. regnskabsaflæggelse i forhold til haveloddets fordelingstal, hvorefter eventuelt tilgodehavende eller efterbetaling afstemmes. Beløbet erlægges ved opkrævning eller refunderes senest 3 måneder herefter. Såfremt en eventuel pengeydelse ikke er indbetalt rettidigt jf. ovenstående, opsiges medlemmet jf. § 7.1.

§ 5 **Leje**

5.1. Leje for den enkelte havelod fastsættes af foreningens generalforsamling ud fra det budget, som af foreningens bestyrelse er forelagt generalforsamlingen til godkendelse. Generalforsamlingen kan fastsætte engangsbeløb til udførelse af større anlægsarbejder, f.eks. kloak, vandledningsnedlæggelse, opsætning af el og lign. Sådanne engangsbeløb er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

...

§ 9 **Generalforsamling**

9.1. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

...

9.9 Beslutninger på en generalforsamling træffes af de mødte stemmeberettigede ved simpelt flertal – medmindre der skal stemmes om

- Vedtægtsændring
- Optagelse af kollektive lån
- Ekstraordinære indskud
- Haveforeningens opløsning

hvor det kræves, at mindst 2/3 af medlemmerne er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer går ind herfor. Er fremmødet ikke tilstrækkeligt stort, men 2/3 af de afgivne stemmer har stemt for forslaget, indkaldes til en ny generalforsamling, som uanset antallet af fremmødte, kan vedtage forslaget med 2/3 af de afgivne stemmer.

§ 10 Bestyrelsen

10.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og til udførelse af generalforsamlingens beslutninger.

...

§ 11 Tegningsret

- Foreningens midler skal indsættes i et pengeinstitut
- Bestyrelsen kan udpege formand, kasserer eller flere bestyrelsesmedlemmer til at disponere over foreningens konti alene eller i fællesskab
- ...
- Bestyrelsen er ikke bemyndiget til at kunne optage lån eller kreditter uden at der foreligger accept fra en generalforsamling.

Din opfattelse og begrundelse

Det er din opfattelse, at det enkelte medlem kan fratrække renter for deres andel af lånet, da hvert medlem hæfter pro rata i forhold til deres fordelingstal, som det fremgår nederst på side 1 af lånedokumentet, som du har indsendt sammen med anmodningen.

Dette har du tidligere fået bekræftet telefonisk af Skattestyrelsen.

Du ønsker at få et bindende svar, så du kan forelægge det for kolonihaveforeningens bestyrelse.

Skattestyrelsens begrundelse for svaret

Ifølge Den juridiske vejledning, [afsnit C.A.11.2.1, Hvad er renteudgifter](#) forstås der ved renteudgifter et sædvanligt periodisk vederlag til kreditor, beregnet som en bestemt procentdel af den til enhver tid værende restgæld, for at stille kapital til disposition. Det er en forudsætning for fradrag, at der er tale om reelle renteudgifter, og at der er tale om et retligt forpligtende gældsforhold.

Ved vurderingen af, om renten opfylder rentedefinitionen, lægges der vægt på, at renten fastsættes forud for den renteperiode, som den vedrører.

Ifølge Den juridiske vejledning, afsnit [C.A.11.2.2.4 Gælden påhviler den skattepligtige](#) og [C.A.11.2.2.5, Juridisk forpligtet debitor](#) er det en betingelse for fradrag for renteudgifter, at debitor hæfter direkte for gælden overfor kreditor, og at den skattepligtige er juridisk debitor i skyldforholdet.

Skatterådet har i et bindende svar, offentliggjort som [SKM2013.900.SR](#) truffet afgørelse om, at medlemmer af en ejerforening kunne anses for berettiget til at fratrække deres forholdsmæssige andel af renteudgifter vedrørende et byggelån.

Skatterådet mente, at medlemmerne af ejerforeningen juridisk skulle anses for debitorer, da de hæftede personligt og solidarisk for byggelånet.

Begrundelse for Skattestyrelsens afgørelse

Det er oplyst, at det omhandlede byggelån er optaget af haveforeningen H/F Samvirke. Ifølge foreningens vedtægter er bestyrelsen ikke bemyndiget til at optage lån eller kreditter uden at der foreligger accept fra en generalforsamling og det fremgår af såvel vedtægter som låneaftale, at medlemmerne hæfter solidarisk for byggelånet.

Medlemmerne af haveforeningen hæfter således direkte for gælden og må juridisk anses for debitorer i skyldforholdet, jf. ovennævnte afgørelse fra Skatterådet.

Betingelserne for, at de enkelte medlemmer af haveforeningen kan fratrække deres forholdsmæssige andel af renteudgifterne vedrørende byggelånet i Arbejdernes Landsbank må herefter anses for opfyldt.

Vi svarer ja til at du som medlem kan fratrække din andel af renteudgifterne på lånet, som foreningen har optaget i Arbejdernes Landsbank.

Regler og praksis

At renteudgifter af gæld kan fradrages i den skattepligtige indkomst, står i [statsskattelovens § 6, stk. 1, litra e](#). Du kan finde statsskatteloven på [retsinfo.dk](#).

Den juridiske vejledning er udarbejdet af Skattestyrelsen og beskriver regler og praksis på skatteområdet. Du finder vejledningen på [skat.dk/juridiskvejledning](#).

Afgørelsen SKM2013.600.SR er et bindende svar, som er givet af Skatterådet i 2013 og offentliggjort på [skat.dk](#). Du finder afgørelsen på [skat.dk/afgørelser](#).

Vær opmærksom på

Det bindende svar er bindende for Skattestyrelsen i 5 år fra modtagelsen af dette brev. Se skatteforvaltningslovens § 25, stk. 1.

Svaret gælder kun for dine skattemæssige forhold.

Svaret er ikke bindende, hvis der er sket ændringer i de forudsætninger eller regler, der ligger til grund for svaret, eller hvis svaret er givet ud fra oplysninger, der ikke er rigtige. Se skatteforvaltningslovens § 25, stk. 2.

Venlig hilsen

Lone Nørgaard Svendsen

Chefkonsulent
Direkte telefon 72 38 73 76

Vis detaljer - postering

Skatteforvaltning 64583

Betalingstype: Dankort
Status: Udført
Konto: Danske Konto - 3543829552
Tekst: Skatteforvaltning 64583
Beløb: -400,00
Dato: 08.06.2023
Rentedato: 08.06.2023

Referencenummer: 3060376096

[Tilbage](#)

[Udskriv...](#)

Hentet 14:34 - 13.09.2023