

Utleie til «eget» aksjeselskap

I mange mindre selskaper kan det være en praktisk løsning at hovedeier benytter deler av bolig eller garasje på privat eiendom til selskapets formål. Dersom «utleieren» skal ha godtgjørelse for dette, har man straks stukket hodet frem for skatteetatens skarpe blikk.

Det vil være samme krav til «armlengdes avstand» mellom utleier og selskapet som om lokalene var leiet av en fremmed utleier. Det vil si, krav til leiekontrakt, beskrivelse av areal, bruksmåte og markedsleie.

Leieinntekten for utleier, som også er aksjonær i leietakers selskap, vil i mange tilfelle være skattefritt, men aksjeselskapet kan kostnadsføre leien til fradrag i sitt skatteregnskap. Derfor sier det seg selv at skatteetaten har ørneblikk på slike forhold, noe som gjenspeiler seg i konkrete spørsmål som skal besvares i selskapets selvangivelse, hvert år.

Vi anbefaler derfor at man setter seg godt inn i regelverket, og har dokumentasjon for leieforholdet formalisert og tilgjengelig.

Følgende stikkord vil være nyttig å ha i tankene:

- Er det et reelt leieforhold, hva brukes lokalet til?
- Areal må være eksakt, oppmålt og avmerket på tegning
- Har selskapet egen inngang, adkomst eller utkjøring?
- Brukes lokalet også privat av utleier? (dette burde være en umulighet)
- Er leieprisen tilsvarende andre leieforhold i nærheten eller i distriktet?
- Betales leien på vanlig måte måneds - Eller kvartalsvis?
- Er det beskrevet hvem som har ansvaret for oppussing, innvendig vedlikehold og hvordan lokalene var levert ved overtagelse - og hvordan de skal tilbakeleveres ved opphør av leieforholdet?

Riset bak speilet:

Eier av bolig som leier ut til selskapet må i tillegg være klar over at boligeiendommen, som normalt er skattefri ved salg, ikke er skattefri for den delen av eiendommen som har vært benyttet til næring. Om eksempelvis leien tilsvarende 25 % av utleieverdien, vil 25 % av eventuell salgsgevinst være skattepliktig selv om det i prinsipp er «fritakslignet bolig» som selges.

Skrevet av Torolf Arntsen, Autorisert regnskapsfører.

© ADM- Senteret as

Oppdatert 30.11.2014