

PRAKSISOVERSIGT · LANDSSKATTERETTEN

Praksisoversigt over fikseret leje og rente mellem interesseforbundne parter

Landsskatterettens armslængdekorrektion af husleje, rente og aktivoverdragelser mellem selskab og hovedaktionær

Version 1 · Opdateret 28. maj 2026 · 9 afgørelser · 2011-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Denne praksisoversigt samler Landsskatterettens praksis om armslængdekorrektion af vilkår mellem interesseforbundne parter på det rent nationale plan – fikseret husleje, rentefiksering på mellemregninger, hovedaktionærens frie bolig og overdragelse af aktiver til ikke-markedsmæssig pris. Retsgrundlaget er armslængdeprincippet i ligningslovens § 2, lejeværdireglen i statsskattelovens § 4, litra b, og den skematiske rådighedsbeskatning i ligningslovens § 16, stk. 9. Landsskatteretten foretager en fuld prøvelse af, om vilkårene svarer til markedsvilkår, og fastsætter selv markedslejen og rentens størrelse – ofte med Vurderingsstyrelsens udtalelse som omdrejningspunkt – ligesom nævnet både kan nedsætte og stadfæste Skattestyrelsens skøn. Oversigten inddrager den parallelle domstolspraksis fra Højesteret og landsretterne, der bekræfter og supplerer nævnets linje.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Landsskatteretten beskatter selskabet af markedslejen (den objektive udlejningsværdi) efter statsskattelovens § 4, litra b, og ligningslovens § 2, når en bolig stilles til rådighed for hovedaktionæren eller dennes nærtstående til under markedslejen.
- 02** Landsskatteretten fastsætter ikke markedslejen til en fast kvadratmeterpris, men til et spænd, inden for hvilket markedslejen må antages at ligge, og lægger afgørende vægt på Vurderingsstyrelsens udtalelse og sammenlignelige lejemål til tredjemand.
- 03** Landsskatteretten afviser at anvende den skematiske 5 %-regel i ligningslovens § 16, stk. 9, når boligen udlejes til hovedaktionærens nærtstående (fx forældre) i stedet for at være stillet til aktionærens egen private rådighed – her anvendes markedslejen efter statsskattelovens § 4, litra b.
- 04** Landsskatteretten accepterer, at det ikke er en betingelse, at hovedaktionæren selv bebor boligen; selskabets rådighedsstilling til nærtstående udløser beskatning af selskabet.
- 05** Landsskatteretten kræver, at en mellemregning eller et udlån mellem aktionær og selskab forrentes på markedsvilkår, og tiltræder en rentefiksering svarende til markedsrenten (4 %) efter ligningslovens § 2, stk. 1.

- 06** Østre Landsret har fastslået, at markedslejen ikke kun skal dække driftsudgifter, men også en forrentning af den investerede kapital, og at samtidig beskatning af driftsunderskud og fikseret leje ikke udgør dobbeltbeskatning.
- 07** Højesteret kræver, at den part, der gør gældende, at den offentlige ejendomsvurdering ikke er retvisende, beviser dette; ellers lægges vurderingen til grund ved overdragelse mellem interesseforbundne parter.
- 08** Aktionæren kan undgå sekundære justeringer (maskeret udbytte) ved efter ligningslovens § 2, stk. 5, at påtage sig en betalingsforpligtelse, der selv er indgået på markedsvilkår.

§ 1 Retsgrundlaget og Landsskatterettens prøvelseskompetence

Armslængdekorrektion af vilkår mellem et selskab og dets hovedaktionær hviler på tre bestemmelser, som Landsskatteretten anvender i sammenhæng:

- **Armslængdeprincippet** i [ligningsloven § 2, stk. 1](#): skattepligtige, der har bestemmende indflydelse over en juridisk person eller er underlagt en sådan, skal anvende priser og vilkår for deres kontrollerede transaktioner i overensstemmelse med, hvad uafhængige parter ville have aftalt. Bestemmende indflydelse foreligger ved ejerskab af mere end 50 % af kapitalen eller stemmerne, og nærtstående (ægtefælle, forældre, børn m.v.) medregnes, jf. [§ 2, stk. 2](#).
- **Lejeværdireglen** i [statsskatteloven § 4, litra b](#): indtægt ved udleje af fast ejendom – og lejeværdien af bolig stillet til rådighed – er skattepligtig, og værdien ansættes til det beløb, der kunne opnås ved udleje til tredjemand, eventuelt skønsmæssigt.
- **Den skematiske rådighedsbeskatning** i [ligningsloven § 16, stk. 9](#): for en direktør eller anden ansat med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform sættes værdien af fri helårsbolig til 5 % af beregningsgrundlaget med tillæg, kombineret med maskeret udbytte hos aktionæren efter [§ 16 A](#).

Ligningslovens § 2 blev indsat i 1998 og lovfæster armslængdeprincippet. Det fremgår af forarbejderne, at »ligningslovens § 2 er en lovfæstelse af det såkaldte armslængdeprincip, hvorefter interesseforbundne parter ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst skal anvende samme priser og vilkår for deres indbyrdes transaktioner, som uafhængige parter ville have anvendt«.

Landsskatteretten foretager en **fuld prøvelse** af, om vilkårene er på armslængde, og efterprøver Skattestyrelsens værdiskøn fuldt ud. Nævnet er ikke bundet af myndighedens beløb og fastsætter selv markedslejen eller renten: i sagen om udlejning af et stuehus til hovedaktionærens forældre (**j.nr. 24-0085874**) nedsatte nævnet den fikserede lejeindtægt fra Skattestyrelsens 63.125 kr. til 60.000 kr., og i sagen om en landbrugsejendom udlejet til eneejeren (**j.nr. 24-0105235**) nedsatte nævnet markedslejen til Vurderingsstyrelsens niveau. Hvor vilkårene derimod findes markedsstridige, stadfæster nævnet korrektionen – således ved rentefikseringen af en mellemregningskonto (**j.nr. 23-0052853**), hvor nævnet tiltrådte en forrentning på 4 %.

LOV

[Ligningsloven § 2, stk. 1, 2](#)[Ligningsloven § 16, stk. 9](#)[Ligningsloven § 16 A](#)[Statsskatteloven § 4](#)

PRAKSIS

Landsskatteretten · ApS udlejer landbrugsejendom til eneejer: Markedsleje nedsat til Vurderingsstyrelsens niveau, vedligeholdelse beregnet forholdsmæssigt og solcelleafskrivning anerkendt

20.03.2026

Landsskatteretten · Fikseret lejeindtægt for stuehus udlejet til hovedaktionærs forældre – markedsleje på landbrugsejendom 29.01.2026

Landsskatteretten · Landsskatteretten: Stadfæstelse af rentefiksering på mellemregningskonto – Kompetence og tilbagekaldelse 11.04.2025

§ 2 Fikseret husleje ved udlejning til hovedaktionær og nærtstående – markedslejen efter statsskattelovens § 4, litra b

Når et selskab ejer en bolig og stiller den til rådighed for hovedaktionæren eller dennes nærtstående til en leje under markedslejen, beskattes selskabet af forskellen som en **fikseret lejeindtægt**. Landsskatteretten formulerede grundsætningen således i sagen om stuehuset udlejet til hovedaktionærens forældre (**j.nr. 24-0085874**):

»Hvis selskabet som ejer ejendommen, stiller boligen til rådighed for hovedaktionærens forældre til en lavere leje end markedslejen, er selskabet skattepligtig af markedslejen efter statsskattelovens § 4, litra b og ligningslovens § 2.«

Den samme transaktion udløser typisk **dobbelt beskatning**: selskabet beskattes af den fikserede lejeindtægt (statsskattelovens § 4, litra b), og hovedaktionæren beskattes af forskellen som maskeret udbytte efter [ligningsloven § 16 A](#).

Ved fastsættelsen af markedslejen anvender nævnet **ikke en fast kvadratmeterpris, men et spænd**, inden for hvilket markedslejen må antages at ligge – en linje nævnet henter fra sin egen tidligere afgørelse **SKM2022.219.LSR**. Der tages udgangspunkt i den leje, ejendommen skønsmæssigt kan indbringe ved udlejning til tredjemand, og som lovligt kan opkræves efter lejelovgivningen, jf. nævnets henvisning til **SKM2005.112.VLR**. Det er ikke et krav, at hovedaktionæren selv bebor boligen; rådighedsstillelse til nærtstående er tilstrækkeligt (nævnet henviste til **SKM2009.247.VLR** og **SKM2013.397.ØLR**).

I sagen om landbrugsejendommen udlejet til eneejeren (**j.nr. 24-0105235**) indhentede Skattestyrelsen en udtalelse fra Vurderingsstyrelsen, der på grundlag af 26 referenceejendomme fastsatte markedslejen til ca. 60 kr./m². Landsskatteretten lagde Vurderingsstyrelsens skøn til grund og nedsatte de af Skattestyrelsen ansatte beløb til Vurderingsstyrelsens niveau.

Afgørelse	Lejemål	Aftalt leje	Skattestyrelsens ansættelse	Landsskatterettens resultat
j.nr. 24-0085874	Stuehus udlejet til hovedaktionærens forældre	30.000 kr./år	63.125 kr. (5 % efter LL § 16, stk. 9)	Nedsat til 60.000 kr. (markedsleje, SL § 4, litra b)
j.nr. 24-0105235	Landbrugsejendom udlejet til eneejeren	120.000 kr./år	277.764–295.332 kr.	Nedsat til Vurderingsstyrelsens niveau (210.600–223.920 kr.)

Landsskatterettens praksis svarer til Østre Landsrets dom **SKM2022.5.ØLR**, som Skattestyrelsen påberåbte sig: når udlejning til familiemedlemmer sker til en leje væsentligt under markedslejen, skal selskabet beskattes af en fikseret lejeindtægt.

LOV

[Lejeloven § 42](#)[Ligningsloven § 2, stk. 1](#)[Ligningsloven § 16 A](#)[Statsskatteloven § 4](#)

PRAKSIS

Landsskatteretten · ApS udlejer landbrugsejendom til eneejer: Markedsleje nedsat til Vurderingsstyrelsens niveau, vedligeholdelse beregnet forholdsmæssigt og solcelleafskrivning anerkendt

20.03.2026

Landsskatteretten · Fikseret lejeindtægt for stuehus udlejet til hovedaktionærs forældre – markedsleje på landbrugsejendom

29.01.2026

Skematisk 5 %-regel (LL § 16, stk. 9) eller markedsleje – hvornår anvender nævnet hvad?

§ 3

En tilbagevendende uenighed er, om lejen skal opgøres efter den **skematiske 5 %-regel** i [ligningsloven § 16, stk. 9](#) eller efter den **objektive udlejningsværdi (markedslejen)** i [statsskatteloven § 4, litra b](#). Forskellen er betydelig, fordi 5 %-reglen tager udgangspunkt i ejendomsværdien og kan give et højere beløb end markedslejen.

Landsskatterettens vurderingsmønster er, at **5 %-reglen forudsætter, at boligen er stillet til rådighed for selve direktøren/hovedaktionæren med væsentlig indflydelse på egen aflønningsform**. Når boligen derimod udlejes til hovedaktionærens **nærtstående** – og altså ikke står til aktionærens egen private rådighed – anvendes markedslejen efter statsskattelovens § 4, litra b.

I sagen om stuehuset (**j.nr. 24-0085874**) havde Skattestyrelsen anvendt 5 %-reglen og beregnet lejen til 63.125 kr. (5 % af ejendomsvurderingen på 1.262.500 kr.). Landsskatteretten lagde derimod til grund, at sagen angik, om lejeindtægten skulle opgøres efter ligningslovens § 16, stk. 9, eller efter statsskattelovens § 4, litra b – og fastsatte resultatet ud fra **markedslejen/den objektive udlejningsværdi** (60.000 kr.), ikke den skematiske beregning. Afgørelsen illustrerer, at nævnet ikke ukritisk overtager 5 %-reglen, men prøver, om boligen reelt er stillet til aktionærens egen rådighed eller udlejet til nærtstående.

For afgrænsningen til hovedaktionærens egen frie bolig og maskeret udlodning ved enkeltstående aktivoverdragelser henvises til [maskeret-udlodning-udbytte](#).

LOV

[Ligningsloven § 16, stk. 9](#)[Ligningsloven § 16 A, stk. 5](#)[Statsskatteloven § 4](#)

PRAKSIS

Landsskatteretten · Fikseret lejeindtægt for stuehus udlejet til hovedaktionærs forældre – markedsleje på landbrugsejendom

29.01.2026

§ 4 Rentefiksering på mellemregninger og selskabets udlån

Et tilgodehavende, som en hovedaktionær har i sit selskab – eller omvendt et udlån fra selskabet til aktionæren – er en kontrolleret transaktion, der skal forrentes på markedsvilkår efter [ligningsloven § 2, stk. 1](#). Sker det ikke, fikseres en rente, der beskattes hos den part, der skulle have modtaget renten.

I sagen om rentefiksering af en mellemregningskonto (**j.nr. 23-0052853**) havde en eneanpartshaver et urentet tilgodehavende i selskabet. Landsskatteretten fastslog:

»Landsskatteretten fandt, at klageren som eneanpartshaver havde bestemmende indflydelse over selskabet, og at transaktioner mellem dem derfor skulle ske på markedsvilkår i henhold til Ligningsloven § 2, stk. 1.«

Nævnet tiltrådte Skattestyrelsens rentefiksering på **4 %**, svarende til 14.141 kr. i kapitalindkomst for indkomståret 2019, og bemærkede, at klageren ikke havde bestridt den beløbsmæssige opgørelse. Sagens hovedspørgsmål var i stedet et kompetencespørgsmål – om Skattestyrelsen kunne træffe en ny, særskilt

afgørelse om rentefikseringen, mens en tidligere afgørelse for samme indkomstår var påklaget. Det besvarede nævnet bekræftende efter [skatteforvaltningsloven § 14, stk. 1, nr. 2](#), idet hverken Skatteankeforvaltningen eller Landsskatteretten på afgørelsestidspunktet havde taget stilling til netop rentefikseringen.

Afgørelsen viser, at Landsskatteretten både prøver **renteniveauet** (her uomtvistet markedssvarende) og de **forvaltningsretlige rammer** for Skattestyrelsens afgørelse. Den grænseoverskridende dokumentationspligt for koncerninterne priser behandles særskilt under [transfer-pricing](#).

LOV	Ligningsloven § 2, stk. 1	Skatteforvaltningsloven § 14, stk. 1	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Stadfæstelse af rentefiksering på mellemregningskonto – Kompetence og tilbagekaldelse		11.04.2025

§ 5 Overdragelse af fast ejendom til ikke-markedsmæssig pris

Overdrages et aktiv mellem selskab og hovedaktionær, skal prisen svare til handelsværdien ved salg mellem uafhængige parter, jf. [ligningsloven § 2](#). Som udgangspunkt lægges den senest offentliggjorte ejendomsvurdering til grund, medmindre den ikke er retvisende.

I **Vestre Landsrets dom af 9. december 2011** havde et selskab solgt en ejerlejlighed – udlejet til eneanpartshaverens sønner – til eneanpartshaveren. Spørgsmålet var, om lejligheden skulle værdiansættes som fri (2.600.000 kr.) eller som udlejet med det sædvanlige nedslag på 50 %. Landsretten fastslog, at der efter administrativ praksis gives **50 % nedslag for udlejede ejerlejligheder**, og at dette nedslag også gælder ved udlejning til nærtstående:

»Det fremgår heller ikke af vurderingsvejledningen eller praksis, at nedslag ved udlejning skal fraviges, hvis lejeforholdet er mellem nærtstående parter.«

Der var derfor ikke hjemmel til at se bort fra en reel lejeaftale på markedsvilkår, blot fordi parterne var interesseforbundne, og overdragelsessummen blev fastsat til ejendomsvurderingen for en udlejet ejendom (850.000 kr.).

Højesteret har i **BS-13444/2018-HJR** (Strandhuset ApS) fastlagt bevisbyrdefordelingen ved sådanne overdragelser. Et selskab havde solgt en ejendom til eneanpartshaveren til den offentlige vurdering (5 mio. kr.), men Skatteministeriet godtgjorde via salgspriser på sammenlignelige ejendomme, at handelsværdien var 10 mio. kr.:

»Højesteret finder, at den part, der gør gældende, at den offentlige ejendomsvurdering ikke giver et retvisende udtryk for handelsværdien, har bevisbyrden for dette.«

Da vurderingen ikke var retvisende, var skattemyndighederne berettiget til et skøn over handelsværdien. Værdiansættelse ved arv og gave samt 15 %-reglen behandles særskilt under [skatteret-værdiansættelse](#).

LOV	Ligningsloven § 2, stk. 1	Ligningsloven § 16 A, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Ejendomsoverdragelse mellem interesseforbundne parter: Armslængdeprincippet vs. den offentlige ejendomsvurdering		04.01.2019
	Landsretten · Vestre Landsret: Værdiansættelse af udlejet ejerlejlighed ved salg til eneanpartshaver		09.12.2011

Hvad Landsskatteretten lægger vægt på – bevis- og dokumentationskrav

§ 6

På tværs af afgørelserne tegner der sig et fast mønster for, hvilke beviser Landsskatteretten lægger vægt på, og hvem der bærer bevisbyrden, når markedslejen skal fastsættes:

- **Vurderingsstyrelsens udtalelse** tillægges stor vægt. I **j.nr. 24-0105235** lagde nævnet Vurderingsstyrelsens skøn – baseret på 26 referenceejendomme og udsøgning af lejeboliger i området – til grund og nedsatte markedslejen til dette niveau.
- **Sammenlignelige lejemål og lejekontrakter til tredjemand** indgår, men vejes konkret. I **j.nr. 24-0085874** fremlagde selskabet lejekontrakter for andre stuehuse (42.000 kr. og 39.600 kr. årligt), en ejendomsmægler vurdering (48.000 kr.) og en huslejenævnsafgørelse fra et landområde – materiale, der trækker markedslejen ned mod nævnets resultat på 60.000 kr.
- **Det registrerede areal (BBR) mod det faktisk beboelige areal.** Selskabet gjorde i **j.nr. 24-0085874** gældende, at kun ca. 150 m² af de 286 m² var beboeligt, og fremlagde billeder og plantegning til dokumentation; uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold skal dokumenteres af den skattepligtige.
- **Lejeloens målestok.** Den objektive udlejningsværdi må ikke overstige »det lejedes værdi«, og nævnet inddrager [lejeloens § 42](#), herunder sammenligning med lejen for tilsvarende boliger i området.
- **Forholdsmæssig fordeling af udgifter.** I **j.nr. 24-0105235** sondrede nævnet mellem fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter og ikke-fradragsberettigede forbedringsudgifter (bl.a. ud fra BUILD-levetidstabeller) og fordelte udgifterne forholdsmæssigt mellem den erhvervsmæssige og den private del af ejendommen.

Det bærende princip er, at **markedslejen fastsættes som et skønsmæssigt spænd, ikke en eksakt størrelse** (SKM2022.219.LSR), og at den part, der vil fravige Vurderingsstyrelsens eller myndighedens skøn, skal underbygge det med konkret dokumentation.

LOV	Lejeloens § 42, stk. 1	Statsskatteloven § 4
PRAKSIS	Landsskatteretten · ApS udlejer landbrugsejendom til eneejer: Markedsleje nedsat til Vurderingsstyrelsens niveau, vedligeholdelse beregnet forholdsmæssigt og solcelleafskrivning anerkendt 20.03.2026 Landsskatteretten · Fikseret lejeindtægt for stuehus udlejet til hovedaktionærs forældre – markedsleje på landbrugsejendom 29.01.2026	

Forrentning, dobbeltbeskatning og betalingskorrektion – sammenhæng med domstolspraksis

§ 7

Et centralt spørgsmål er, hvad markedslejen skal dække. Østre Landsret har i to domme af 14. november 2025 om selskabsdrevne stutierier slået fast, at markedslejen ikke kun omfatter driftsudgifter, men også **en forrentning af den investerede kapital**, og at samtidig beskatning af et driftsunderskud og en fikseret leje ikke er dobbeltbeskatning.

I **BS-47784/2022-OLR** anførte landsretten:

|

»i opgørelsen af driftsunderskuddet indgår faktiske driftsudgifter og værdireguleringer, men ikke en forrentning af værdien af hestene. En uafhængig tredjemand ville ved udleje kræve både dækning af udgifter og en fortjeneste (forrentning).«

Den fikserede leje blev opgjort som diskontoen + 4 % af anskaffelsessummen, og i den parallelle sag **BS-64/2023-OLR** tiltrådte landsretten denne metode som udtryk for en markedsmæssig forrentning. Begge domme bygger på [ligningsloven § 2, stk. 1](#). De viser samtidig, at Landsskatterettens egen linje undertiden korrigeres af domstolene: i begge sager havde Landsskatteretten ophævet den fikserede leje af frygt for dobbeltbeskatning, men Østre Landsret genindførte den.

Domstolene fremhæver desuden muligheden for **betalingskorrektion** efter [ligningsloven § 2, stk. 5](#): den skattepligtige kan undgå sekundære justeringer (typisk maskeret udbytte) ved at forpligte sig til betaling svarende til armslængdevilkårene. Efter forarbejderne er det dog en forudsætning, at betalingsforpligtelsen selv er indgået på markedsvilkår – føres et beløb blot på en mellemregningskonto uden afviklingsaftale, opfyldes betingelsen som udgangspunkt ikke. I **BS-47784/2022-OLR** kunne driftsunderskuddet ikke reduceres med den fikserede leje, fordi der ikke var sket faktisk betaling, og betalingskorrektion ikke var gennemført i tide.

LOV	Ligningsloven § 2, stk. 1, 5	Statsskatteloven § 4
PRAKSIS	Landsretten · Beskatning af maskeret udlodning ved privat rådighed over selskabsbetalte heste og ridefaciliteter	14.11.2025
	Landsretten · Skattepligt ved privat rådighed over selskabets heste: Landsrettens stadfæstelse af dobbeltbeskatning af driftsunderskud og fikseret markedsleje	14.11.2025

§ 8 Klagebehandling, frister og prøvelse ved domstolene

Landsskatteretten er administrativ klageinstans over Skattestyrelsens afgørelser om armslængdekorrektion. Klagen indgives til Skatteankestyrelsen, og parten kan anmode om møde med sagsbehandleren og fremlægge supplerende dokumentation – i **j.nr. 24-0085874** fremlagde selskabet således løbende nye lejekontrakter, billeder, plantegninger og en mæglervurdering, både før og efter Skatteankestyrelsens indstilling.

For frister gælder, at kontrollerede transaktioner er omfattet af den **forlængede ansættelsesfrist** i [skatteforvaltningsloven § 26, stk. 5](#), som blev anvendt i **j.nr. 24-0105235**. Kompetencen til at træffe (en ny) afgørelse begrænses af, hvad klageinstansen allerede har taget stilling til, jf. [skatteforvaltningsloven § 14](#) og rentefikseringssagen (**j.nr. 23-0052853**).

Landsskatterettens afgørelser er bindende for myndigheden, men kan af den skattepligtige indbringes for domstolene. Sagerne anlægges ved byretten og henvises ofte til landsretten som principielle, jf. retsplejelovens § 226. Den parallelle domstolspraksis viser tre typiske udfald:

- **Bekræftelse/skærpelse:** I stutteri- og hestedommene (**BS-47784/2022-OLR** og **BS-64/2023-OLR**) genindførte Østre Landsret den fikserede leje, som Landsskatteretten havde ophævet.
- **Hjemvisning ved mangelfuldt skøn:** I **BS-22887/2018-OLR** fandt landsretten, at armslængdekorrektionen var berettiget, men at myndighedens skøn hvilede på et forkert grundlag, og hjemviste ansættelsen til fornyet behandling.
-

Procesbestemt hjemvisning: I Østre Landsrets dom af 12. maj 2021 (maskeret udlodning og transfer pricing) kunne spørgsmålet om maskeret udlodning hos aktionæren ikke afgøres, før Landsskatteretten havde taget stilling til betalingskorrektionen, og sagen blev derfor hjemvist til fortsat behandling ved nævnet.

Disse domme angik dels transfer pricing-forhold; for den grænseoverskridende dokumentationspligt henvises til [transfer-pricing](#), og for den almindelige udlejningsbeskatning til [udlejning-skat](#).

LOV	Ligningsloven § 2, stk. 5	Skatteforvaltningsloven § 14, stk. 1	
	Skatteforvaltningsloven § 26, stk. 5		
PRAKSIS	Landsskatteretten · Sag om maskeret udlodning og transfer pricing - Hjemvisning til Landsskatteretten		12.05.2021
	Landsskatteretten · ApS udlejer landbrugsejendom til eneejer: Markedsleje nedsat til Vurderingsstyrelsens niveau, vedligeholdelse beregnet forholdsmæssigt og solcelleafskrivning anerkendt		20.03.2026
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Stadfæstelse af rentefiksering på mellemregningskonto – Kompetence og tilbagekaldelse		11.04.2025

§ 9 Sammenfatning af Landsskatterettens linje

Landsskatterettens praksis om fikseret leje og rente mellem interesseforbundne parter kan sammenfattes i følgende hovedlinjer:

- Markedsvilkår er målestokken.** Stiller selskabet en bolig til rådighed for hovedaktionæren eller dennes nærtstående under markedslejen, beskattes selskabet af markedslejen (den objektive udlejningsværdi) efter [statsskatteloven § 4, litra b](#), og [ligningsloven § 2](#), mens aktionæren beskattes af forskellen som maskeret udbytte efter [§ 16 A](#) – jf. **j.nr. 24-0085874** og **j.nr. 24-0105235**.
- Markedslejen er et spænd, ikke et facit.** Nævnet fastsætter den skønsmæssigt med Vurderingsstyrelsens udtalelse og sammenlignelige lejemål som tungtvejende beviser (SKM2022.219.LSR), og det er ikke afgørende, om aktionæren selv bebor boligen.
- Den skematiske 5 %-regel forbeholdes aktionærens egen rådighed.** Ved udlejning til nærtstående anvendes markedslejen efter statsskattelovens § 4, litra b, frem for [ligningsloven § 16, stk. 9](#) – jf. **j.nr. 24-0085874**.
- Mellemregninger og udlån skal forrentes på markedsvilkår.** Nævnet tiltræder en rentefiksering svarende til markedsrenten (4 %) efter [ligningsloven § 2, stk. 1](#) – jf. **j.nr. 23-0052853**.
- Domstolene supplerer nævnet** ved at fastslå, at markedslejen også skal dække forrentning af kapitalen (Østre Landsret), at den, der anfægter den offentlige vurdering, har bevisbyrden (Højesteret i **BS-13444/2018-HJR**), og at udlejede ejendomme værdiansættes med sædvanligt nedslag, også ved udlejning til nærtstående (Vestre Landsret 2011).

LOV	Ligningsloven § 2, stk. 1	Ligningsloven § 16, stk. 9	Ligningsloven § 16 A
	Statsskatteloven § 4		
PRAKSIS	Højesteret · Ejendomsoverdragelse mellem interesseforbundne parter: Armslængdeprincippet vs. den offentlige ejendomsvurdering		04.01.2019
	Landsskatteretten · Vestre Landsret: Værdiansættelse af udlejet ejerlejlighed ved salg til eneanpartshaver		09.12.2011

Landsskatteretten · ApS udlejer landbrugsejendom til eneejer: Markedsleje nedsat til Vurderingsstyrelsens niveau, vedligeholdelse beregnet forholdsmæssigt og solcelleafskrivning anerkendt	20.03.2026
Landsskatteretten · Fikseret lejeindtægt for stuehus udlejet til hovedaktionærs forældre – markedsleje på landbrugsejendom	29.01.2026
Landsskatteretten · Landsskatteretten: Stadfæstelse af rentefiksering på mellemregningskonto – Kompetence og tilbagekaldelse	11.04.2025

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Lejeloven § 42		Ligningsloven § 2	stk. 1
Ligningsloven § 16	stk. 9	Ligningsloven § 16 A	
Skatteforvaltningsloven § 26	stk. 5	Statsskatteloven § 4	

MATERIALE Citerede afgørelser

8 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

1

04.01.2019	Ejendomsoverdragelse mellem interesseforbundne parter: Armslængdeprincippet vs. den offentlige ejendomsvurdering	bs-13444-2018-hjr
------------	--	-------------------

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

4

14.11.2025	Beskatning af maskeret udlodning ved privat rådighed over selskabsbetalte heste og ridefaciliteter	10400-12239
14.11.2025	Skattepligt ved privat rådighed over selskabets heste: Landsrettens stadfæstelse af dobbeltbeskatning af driftsunderskud og fikseret markedsleje	10408-12248
12.05.2021	Sag om maskeret udlodning og transfer pricing - Hjemvisning til Landsskatteretten	2145-2561
09.12.2011	Vestre Landsret: Værdiansættelse af udlejet ejerlejlighed ved salg til eneanpartshaver	5419-6501

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS

3

20.03.2026	ApS udlejer landbrugsejendom til eneejer: Markedsleje nedsat til Vurderingsstyrelsens niveau, vedligeholdelse beregnet forholdsmæssigt og solcelleafskrivning anerkendt	24-0105235
29.01.2026	Fikseret lejeindtægt for stuehus udlejet til hovedaktionærs forældre – markedsleje på landbrugsejendom	24-0085874
11.04.2025	Landsskatteretten: Stadfæstelse af rentefiksering på mellemregningskonto – Kompetence og tilbagekaldelse	23-0052853