Offentliggjort d. 7. juni 2014

Forældrekøb – efterfølgende afståelse ©

Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen
www.v.dk

Køb af bolig til familiemedlemmer eller andre nærtstående er efterhånden blevet udbredt. Typisk er der tale om ”forældrekøb”, hvor mangel på boliger til overkommelige priser i de større studiebyer giver forældre anledning til at overveje køb af en bolig til et studerende barn. Der er højsæson for sådanne forældrekøb i disse måneder. Ved overvejelser om køb af en lejlighed til barnet indgår de skattemæssige konsekvenser selvsagt med stor vægt.

I Spørg om Penge den 31. maj 2014 blev omtalt de skattemæssige konsekvenser, medens barnet bebor boligen.

Sidenhen melder sig spørgsmålet om de skattemæssige konsekvenser ved salg af boligen, enten eksternt eller til barnet. Denne problemstilling omtales nedenfor.

De skattemæssige konsekvenser ved forældrenes senere salg af en forældrekøbslejlighed kan i nogle tilfælde spille en rolle ved overvejelserne om køb af en bolig til brug for et studerende barn. Det samme gælder ved køb af en bolig til forældre eller andre nærtstående.

Hovedregel - Kapitalskat ved salg

Når forældrene ved slutningen af barnets studietid sælger en forældrekøbslejlighed, som forældrene *ikke selv har beboet*, skal der som udgangspunkt svares skat af en eventuel

fortjeneste ved salget. Viser der sig omvendt at være et tab ved salget, kan dette tab fratrækkes, men kun i fortjeneste indvundet ved salg af en anden eller andre faste ejendomme.

Fortjenesten opgøres – i meget grove træk – som differencen mellem *på den ene side* salgssummen for lejligheden og *på den anden side* købesummen for lejligheden med tillæg af forbedringer på ejendommen. Hertil kommer visse tillæg, reguleringer m.v.

Har forældrene valgt at anvende virksomhedsskatteordningen ved opgørelsen og beskatningen af indkomst fra udlejningen af lejligheden, og har forældrene kun drevet erhvervsmæssig virksomhed med udlejning af denne lejlighed, vil et salg af lejligheden som udgangspunkt samtidig indebære er ophør af forældrenes erhvervsmæssige virksomhed. Der skal følgelig ske ophørsbeskatning efter nogle særlige regler herom.

Undtagelse - Skattefrit salg efter parcelhusreglen

Har forældrene selv anvendt forældrekøbslejligheden som bolig, kan forældrene afhænde lejligheden skattefrit. Selve den omstændighed, at lejligheden også har været udlejet til et barn, indebærer således ikke, at skattefriheden fortabes.

I offentliggjort praksis foreligger imidlertid kun enkelte eksempler på, at skattevæsenet har accepteret, at en forældrekøbslejlighed rent faktisk har tjent som bolig for forældrene på en sådan måde, at lejligheden kan sælges skattefrit. Der foreligger derimod mange eksempler på, at Skat har beskattet forældre, der ganske vist ”flyttede ind i lejligheden” før et salg, men hurtigt flyttede ”hjem igen”. Skattevæsenet – bakket op af domstolene – stiller således meget strenge krav til forældrenes anvendelse af forældrekøbslejligheden som bolig for at acceptere et skattefrit salg.

I de få tilfælde, hvor skattevæsenet har accepteret et skattefrit salg, har der foreligget objektive omstændigheder, der har underbygget, at forældrene selv har benyttet den pågældende bolig, f.eks. i forbindelse med et stillingsskift eller videreuddannelse. Eksempelvis kan nævnes en sag om et ægtepar, der gennem mange år havde haft bopæl i Nord-

jylland, men hvor hustruen anvendte en forældrekøbslejlighed i København som bolig, medens hun i en længere periode studerede i København.

Salg til barnet

Sælges lejligheden ikke til en fremmed, men *til barnet*, der har beboet lejligheden, skal forældrene ligeledes svare skat af en eventuel fortjeneste ved dette videresalg.

Selv om forældrene vælger at forære barnet en del af eller måske hele lejligheden som *gave*, skal forældrene alligevel beskattes af en eventuel fortjeneste. En gaveoverdragelse af en lejlighed kan i skattemæssig henseende bedst sidestilles med, at lejligheden er solgt mod fuld betaling og der dermed er udløst en skattepligtig avance, og at forældrene derefter har foræret barnet en gave på et pengebeløb svarende til salgssummen.

Det er altså ikke muligt at undgå kapitalgevinstbeskatning ved at forære ejendommen bort.

I en sådan situation skal der *herudover* betales gaveafgift af barnets fordel ved at købe ejendommen på lempelige vilkår eller eventuelt få ejendommen kvit og frit.

Værdiansættelse ved salg til barn

Det har derfor en betydelig interesse både for forældre og børn, hvordan lejligheden værdiansættes ved en overgang til barnet. Jo højere værdi, desto større skatte- og eventuelt afgiftstilsvar – og omvendt.

Lejligheden skal værdiansættes til værdien i handel og vandel på overdragelsestidspunktet. I mange familiehandler værdiansættes lejligheden efter den – i hvert fald tidligere - lempelige regel om, at værdien af en ejendom kan fastsættes til den senest kendte offentlige vurdering +/- 15 pct. som et udtryk for lejlighedens handelsværdi.

+/- 15 pct´s reglen vil også kunne anvendes, selv om forældrene overdrager lejligheden til et barn med et skatteteknisk tab som følge af den lave værdiansættelse efter +/- 15

pct.´s reglen. Det kan derfor i princippet være en god ide at se sig efter en lejlighed, med en høj handelsværdi, men samtidig med en lav offentlig vurdering, idet dette vil forøge den økonomiske fordel, som vil tilflyde barnet ved et salg fra forældre til barn på lempelige vilkår.

Værdiansættelse af en lejlighed efter "+/- 15 pct.´s - reglen" ved salg til det barn, der bebor lejligheden, forudsætter imidlertid, at lejligheden ved den senest kendte offentlige vurdering er vurderet som en ikke-udlejet, dvs. en "fri" lejlighed. Dette gælder, selv om lejligheden har været udlejet til barnet.

Vurderes en lejlighed som udlejet lejlighed, vil lejligheden efter skattemyndighedernes praksis typisk blive vurderet til det halve, dvs. til 50 pct. af lejlighedens normale værdi. Denne lavere værdiansættelse ved den offentlige vurdering kan ikke anvendes som udtryk for lejlighedens handelsværdi ved overdragelse af lejligheden fra forældrene til barnet.

Det er som udgangspunkt heller ikke tilstrækkeligt, at værdien blot forhøjes til det dobbelte

Er *lejlighedens handelsværdi* lavere end den offentlige vurdering minus 15 pct., kan parterne altid vælge at anvende denne lavere værdi ved overdragelsen fra forældre til barn.

Barnets salg

Overtager barnet lejligheden, vil barnet siden kunne sælge lejligheden skattefrit efter parcelhusreglen, hvis ejendommen vel at mærke har tjent som bolig for barnet *efter barnets køb.*

Har barnet ikke boet i lejligheden *efter* købet, kan barnet ikke sælge lejligheden skattefrit.. I en sådan situation skal barnet beskattes af en eventuel fortjeneste efter samme regler, som hvis forældrene selv havde videresolgt lejligheden til en fremmed. Så hvis forældrene påtænker at sælge en lejlighed til barnet til en favorabel pris, som skatte-

myndighederne kan acceptere, bør dette selvsagt ske i god tid inden barnet påtænker at sælge lejligheden. Rettidig omhu vil her medføre, at barnets avance bliver skattefri.

Et af de klassiske spørgsmål er i denne sammenhæng, hvor lang tid barnet skal have boet i lejligheden efter barnets køb for at opnå et skattefrit salg. Der foreligger imidlertid mig bekendt ikke offentliggjorte afgørelser vedrørende dette spørgsmål.

Salg fra selskab

Har forældrene købt lejligheden i forældrenes eget selskab, skal selskabet ved et senere salg af lejligheden beskattes af en fortjeneste ved salget. Dette gælder, uanset om lejligheden sælges til en fremmed, til forældrene personligt eller til det barn, der har boet i lejligheden.

Selve opgørelsen af en eventuel skattepligtig fortjeneste ved et sådant salg foretages efter samme regler som for personer. Den umiddelbare beskatning af fortjenesten er dog noget mindre end ved et salg fra forældrene personligt, nemlig 24,5 pct. (2014). Dog gælder det, at vælger forældrene senere at tage fortjenesten ud som udbytte, skal dette udbytte beskattes efter de almindelige regler for beskatning af udbytte, herunder med en aktieskat på 27 pct. af aktieindkomst op til 49.200 kr., og 42 pct. af resten.

Et selskab vil i sagens natur ikke kunne sælge en ejendom skattefrit efter parcelhusreglen.

Salg til barn

Sælger selskabet ikke lejligheden til en fremmed, men måske til forældrene personligt eller til det barn, der hidtil har beboet lejligheden, skal lejligheden - på samme måde som ved salg mellem forældre og børn - værdiansættes til værdien i handel og vandel.

Men selskabet og forældrene henholdsvis barnet kan ikke vælge at fastsætte værdien efter den ovenfor omtalte +/- 15 pct.´s regel som et udtryk for lejlighedens handelsværdi, når det er et selskab, der sælger.

Offentliggjort d. 7. juni 2014

Når der er tale om salg fra selskab til aktionær eller fra selskab til aktionærens barn fastsættes handelsværdien således efter et andet regelsæt. Efter disse regler kan lejlighedens værdi fastsættes med udgangspunkt i den senest kendte offentlige vurdering. Men den offentlige vurdering er kun et udgangspunkt. Afviger den faktiske handelsværdi væsentligt fra den offentlige vurdering kan skattemyndighederne således vælge at fastsætte en anden værdi, som efter skattemyndighedernes opfattelse i højere grad afspejler lejlighedens handelsværdi end den offentlige vurdering.

Vælger skattevæsenet at fastsætte en højere værdi, vil selskabets skattepligtige fortjeneste og dermed selskabets skattetilsvar blive tilsvarende større. Samtidig vil aktionæren som udgangspunkt blive udbyttebeskattet af forskellen mellem den aftalte overdragelssessum og den højere værdi, som skattevæsenet har fastsat. Og er det ikke aktionæren, men derimod barnet, der har købt lejligheden, kan der blive tale om, at der tillige skal udredes gaveafgift af barnets fordel ved at købe til lejligheden til favørpris. Der udløses altså skatter og afgifter både hos selskabet, hos forældrene og hos barnet i dette tilfælde.

Det kan derfor være en god ide at anmode skattevæsenet om et bindende svar på, hvorvidt en given værdi kan anerkendes som overdragelsessum ved salg fra selskab til aktionær eller fra selskab til barn.

Sælges lejligheden først fra selskab til aktionær (forældrene), og herefter fra forældrene til barnet, kan forældre og barn ved denne overdragelse (overdragelse nr. 2) efter gældende praksis som udgangspunkt værdiansætte lejligheden efter +/- 15 pct.´s reglen. +/- 15 pct´s reglen vil også her kunne anvendes, selv om forældrene overdrager lejligheden til et barn med et skatteteknisk tab som følge af en lav værdiansættelse efter +/- 15 pct.´s reglen. Forældrene kan altså efter gældende praksis undertiden købe lejligheden ud af selskabet til en given pris, og herefter overdrage lejligheden til barnet til en lavere pris, og dermed opnå et skattemæssigt tab. Også i denne situation vil det i alle tilfælde være en god ide at anmode skattevæsenet om et bindende svar vedrørende værdiansættelsen.

——— o ———

Bodil Christiansen
Advokat (L)

Tommy V. Christiansen
Advokat (H), cand. merc (R)

Tlf. 70 150 800
Mob. 40 100 800

tommy@v.dk
www.v.dk