Offentliggjort d. 3. maj 2014

Forældrekøb – salg til barn – hvilke skatter skal betales ? ©

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

Spørgsmål 1683

Jeg har set en artikel i JP omkring forældrekøb og skat.

Vi er løbet ind i et problem ved salg af andelslejligheder til vores børn, som er meget relevant for andre forældre.

Min kone og jeg har købt 2 andelslejligheder til vores børn, en i 2010 til 375.000 og en igen i 2012 til 380.000 kr. Hele perioden har andelsværdien været 580.000 og er det stadig.

Nu vil vi gerne sælge lejlighederne til børnene, men det bliver måske en dyr omgang overfor skat.

Umiddelbart giver det en (salgspris) på	580.000 x 2 – 15 %	=	986.000 kr.
fratrukket vores indkøbspris på	375.000 + 380.000	=	755.000 kr.
Gevinst til beskatning (kapitalgevinst			231.000 kr.

Hvad og hvordan regner jeg det ud?

Med venlig hilsen

T.L.

Offentliggjort d. 3. maj 2014

Svar

Salg af andele i en andelsboligforening skal som udgangspunkt beskattes efter reglerne om beskatning af aktieavancer, dvs. aktieavancebeskatningsloven.

Undtager herfra er tilfælde, hvor andelsboligen har tjent til bolig for ejeren af andelsbeviset. I så fald vil andelsboligen kunne sælges skattefrit efter regler, der svarer til parcelhusreglen.

Da der er tale om overdragelse af et andelsbevis, er det ikke muligt at anvende den såkaldte +/- 15 pct´s regel ved værdiansættelse af andelsbeviset i forbindelse med overdragelse af andelsbeviset til et barn.

Andelsbeviset skal som udgangspunkt værdiansættes til handelsværdien for andelsbeviset, således som handelsværdien lovligt kan fastsættes efter loven om andelsboligforeninger. Er handelsværdien ved salg af en andelsbolig lavere end højeste, lovlige pris efter lov om andelsboliger, kan forældre og børn som udgangspunkt skattemæssigt anvende denne lavere værdi ved overdragelse fra forældre til barn.

Jeg vil anbefale Dem at undersøge, dels hvordan lejligheden skal værdiansættes ved salg efter lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter, og dels om handelsværdien ved salg til en fremmed er lavere end den værdi, som lovligt kan opkræves efter loven om andelsboligforeninger.

Bliver der tale om en avance ved salg af den enkelte lejlighed, kan det, alt afhængigt af Deres øvrige formueforhold, måske være en ide at sælge de to lejligheder successivt, således at en eventuel fortjeneste i form af aktieindkomst fordeles over to indkomstår og dermed således, at aktieindkomst under 49.200 kr. kun beskattes med en aktieskat på 27 pct.

——— 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