

Offentliggjort d. 11. juli 2015

Forældrekøb, I. del. De skattemæssige grundregler for forældrekøb[©]

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

www.v.dk

Med et rekordstort antal ansøgere til de videregående uddannelser er den årlige jagt på studieboliger for længst gået i gang. Mange forældre vælger at skyde genvej i boligkøen ved at købe en bolig, typisk en lejlighed, til det studerende barn (forældrekøb). De skattemæssige forhold har stor betydning for økonomien i et forældrekøb.

I denne artikel omtales nogle af de skattemæssige grundregler for forældrekøb. Artiklen vil blive fulgt op med 2 uddybende artikler i Spørg om Penge.

I næste artikel den 18. juli 2015 omtales spørgsmålet om fastsættelse af lejen for forældrekøbsboligen.

Den 25. juli 2015 omtales de skattemæssige forhold ved et senere salg af boligen til barnet.

Udlejning til børn

Når forældre stiller en selvstændig bolig til rådighed for et barn, betragtes forholdet som det meget klare udgangspunkt som **udlejning** af en bolig til barnet.

Grundlæggende gælder der som det klare udgangspunkt samme regler for udlejning af fast ejendom til børn som ved udlejning til andre personer.

Offentliggjort d. 11. juli 2015

Det gælder både for de lejeretlige og de skatteretlige forhold i forbindelse med udlejningen. F.eks. er barnet omfattet af lejelovens regler om beskyttelse af lejere mod uberettiget opsigelse på samme vis som fremmede lejere. Det betyder bl.a., at hvis lejelovens almindelige regler om opsigelse gælder i lejeforholdet, og lejeaftalen således kun kan opsiges i visse, særlige tilfælde, kan forældrene som udgangspunkt ikke opsiges barnet til fraflytning efter endt studietid. Dette gælder, selv om forældrene måtte synes, at en afvikling af boligen er på tide, og at forældrene ikke har tænkt sig at finansiere en underskudsforretning med udlejning til barnet i mange år efter studiets afslutning.

Lejeretligt bør der oprettes en lejekontrakt mellem forældre og barn, der fastslår de nærmere vilkår for udlejningen. Selv om der ikke oprettes nogen lejekontrakt mellem parterne, vil forældrene og barnet være omfattet af lejelovgivningens grundlæggende regler om rettigheder og pligter i lejeforholdet.

Skattemæssigt betragter forældres køb af en bolig, der stilles til rådighed for at barn, som etablering af en selvstændig erhvervsmæssig virksomhed med udlejning af fast ejendom. Dette gælder, selv om virksomheden med udlejning af boligen er underskudsgivende gennem en måske flerårig periode.

Beskatning under lejeforholdet

I første fase af et forældrekøb er det særligt økonomien i studietiden, der interesserer parterne.

Indtægter

Indtægterne fra udlejning af boligen til barnet er i alle tilfælde skattepligtige for forældrene.

Forældrene skal beskattes af en markedsleje vedrørende boligen, dvs. den leje, som lovligt vil kunne opkræves hos en fremmed. Dette gælder, hvad enten barnet rent faktisk skal betale en leje eller måske får lov at bo i boligen til favørpris eller helt gratis.

Offentliggjort d. 11. juli 2015

Omvendt kan lejen som udgangspunkt ikke overstige den leje, som lovligt kan opkræves for boligen efter lejelovgivningens regler. I lejelovgivningen er fastsat regler, der sætter et loft over, hvad en udlejer kan kræve i leje for en bolig. Ved den skatteretlige lejefastsættelse må der naturligvis tages hensyn til disse regler, således at der ikke fastsættes en højere leje, end den leje, der lovligt kan opkræves efter lejelovgivningen, herunder reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Spørgsmålet om fastsættelsen af lejen, der er en central problemstilling ved forældrekøb, vil blive omtalt nærmere i Spørg om Penge den 18. juli 2015.

Udgifter

På udgiftssiden kan forældrene foretage skattemæssigt fradrag for **renteudgifter samt udgifter til ejendommens drift.**

Som eksempler på fradragsberettigede omkostninger vedrørende ejendommens drift peges i SKATs vejledning på bl.a. følgende udgiftstyper:

- Vej-, kloak- og vandafgifter
- Udgifter til renovation
- Udgifter til skorstensfejer, snerydning og fejning
- Vedligeholdelsesudgifter, jf. nedenfor.
- Udgifter til forsikring af ejendommen
- Kontingent til grundejerforening
- Udgifter til administration og revisorbistand til regnskabet
- Ejendomsskatter

Forbrugsudgifter

Er det aftalt mellem forældre og barn, at lejeren betaler et fast beløb til dækning af lejeren forbrug af lys, vand og varme, skal den samlede betaling fra barnet indtægtsføres, og forældrene kan samtidig fratække forbrugsudgifterne. Betaler barnet selv forbrugsudgifter, skal hverken barnets betalinger eller forbrugsudgifterne medregnes i udlejerens skatteregnskab.

Offentliggjort d. 11. juli 2015

Vedligeholdelsesudgifter

Som nævnt ovenfor kan udlejeren fratække udgifter til vedligeholdelse af boligen.

Håndteringen af vedligeholdelses- og forbedringsudgifter vedrørende ejendommen er imidlertid ikke helt ukompliceret.

I skattepraksis sondres mellem *på den ene side* de fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter og *på den anden side* de ikke-fradragsberettigede forbedringsudgifter. Der kan kun foretages skattemæssigt fradrag for vedligeholdelsesudgifter. Forbedringsudgifter kan ikke fradrages, men vil i stedet i mange tilfælde kunne tillægges anskaffelsessummen for ejendommen, således at en eventuel skattepligtig fortjeneste ved et senere salg af boligen reduceres tilsvarende.

De fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter omfatter efter en principiel dom fra Højesteret fra 1958 kun udgifter, der er afholdt for at rette op på slid og ælde i den aktuelle ejers ejertid. Heroverfor står forbedringsudgifter, der karakteriseres som udgifter, der bringer ejendommen i en bedre stand end ejendommens stand ved ejerens overtagelse (køb) af ejendommen.

Sondringen mellem de to begreber kan i nogle tilfælde være ganske vanskelig og har gennem årene givet anledning til en del tvister mellem skattevæsenet og skatteydere.

På baggrund af vanskelighederne med at fastslå, hvor stor en andel af afholdte udgifter til istandsættelse af en ny erhvervet ejendom, der har karakter af vedligeholdelsesudgifter, og hvor stor en andel der er forbedringsudgifter, følger skattevæsenet for ny erhvervede udlejede ejendomme en særlig praksis for godkendelse af vedligeholdelsesudgifter.

Efter denne praksis, der betegnes som ”procentreglen”, accepterer skattevæsenet for ny erhvervede udlejede én- og tofamiliehuse i de tre første ejerår i almindelighed kun fradrag for istandsættelsesudgifter inden for 35 pct. af den årlige lejeindtægt, eksklusiv eventuelt varmebidrag. For udlejningsejendomme, herunder udlejede ejerlejligheder, godkendes i de tre første ejerår et fradrag på højst 25 pct. af den årlige lejeindtægt.

Offentliggjort d. 11. juli 2015

De fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter opgøres skønsmæssigt med udgangspunkt i de udgifter, der samlet er afholdt til istandsættelse af ejendommen efter erhvervelsen (dvs. udgifter til vedligeholdelse og forbedringer). Procentreglen kan dog ikke anvendes til at opnå fradrag for udgifter, der anses for forbedringsudgifter i forhold til ejendommens tilstand på det oprindelige opførelsestidspunkt.

Hvis det kan dokumenteres, at ejeren har haft større faktisk afholdte udgifter til vedligeholdelse, end hvad procentreglen fører frem til, kan ejeren opnå fradrag for samtlige disse udgifter.

Ejendomsværdiskat

Der skal ikke betales ejendomsværdiskat af boligen, medens boligen er udlejet. Dette gælder, hvis forældrene fuldt ud ejer boligen. Køber forældrene og barnet imidlertid boligen i fællesskab, således at barnet bliver medejer af boligen, f.eks. med halvdelen til hver, skal barnet skattemæssigt betale en forholdsmæssig andel af markedslejen, men skal samtidig betale ejendomsværdiskat vedrørende barnets ”egen” andel af boligen.

Virksomhedsskatteordningen m.v.

Den omstændighed, at udlejning anses som en selvstændig virksomhed, indebærer, at forældrene kan vælge at anvende den såkaldte virksomhedsskatteordning ved beskatning af indkomst fra udlejning af boligen. Det betyder, at der er fuld fradragseffekt vedrørende renteudgifterne. Det samme gælder andre løbende udgifter vedrørende boligen, herunder eksempelvis ejendomsskatter, renovation, vedligeholdelsesudgifter m.v. Giver virksomheden underskud, kan dette underskud fratrækkes i anden indkomst efter særlige regler.

Reglerne indebærer altså, at selv om forældrene har en høj indkomst og dermed som udgangspunkt skal beskattes hårdt af lejeindtægten fra barnet, kan anvendelse af virksomhedsskatteordningen medføre, at bl.a. renteudgifterne vedrørende boligen kan modregnes i lejeindtægten.

Offentliggjort d. 11. juli 2015

Køb i selskab

Vælger forældrene at lade deres eget selskab købe boligen, således at boligen ejes af selskabet, der herefter udlejer boligen til barnet, svarer de skattemæssige konsekvenser **under udlejningen** et stykke ad vejen til de ovenfor beskrevne konsekvenser.

Men på flere punkter er der dog væsentlige forskelle.

I denne sammenhæng, dvs. medens barnet anvender boligen, bør man være opmærksom på, at selskabets udlejning af boligen til hovedaktionærens barn i nogle tilfælde vil kunne give anledning til et ikke ubetydeligt skattesmæk hos forældrene – også selv om barnet betaler markedslejen til selskabet. Dette skyldes nogle særlige regler for beskatning af hovedaktionærer.

På samme måde, som når forældrene i personligt regi udlejer en bolig til barnet, vil selskabet og barnet blive beskattet med udgangspunkt i, at barnet betaler en leje svarende til markedslejen for boligen. Betaler barnet en mindre leje end markedslejen til selskabet, skal selskabet alligevel beskattes af en markedsleje. Herudover vil forældrene blive udbyttebeskattet af en eventuel difference mellem markedslejen, og den leje, som barnet rent faktisk betaler.

Men sagen er ikke hermed slut for forældrene. Det vil nemlig – oveni i de ovenfor beskrevne konsekvenser – kunne komme på tale at beskatte forældrene efter de særlige, skærpede hovedaktionærregler vedrørende den bolig, som selskabet stiller til rådighed for barnet.

Baggrunden for denne problemstilling er nærmere, at hvis et selskab stiller en bolig til rådighed for en hovedaktionær, skal hovedaktionærens skattepligtige fordel ved at få stillet boligen til rådighed opgøres efter nogle særlige, skærpede regler. De skærpede regler drejer sig altså om fastsættelsen af den leje, som hovedaktionæren i skattemæssig henseende skal betale for sin rådighed over boligen.

Lejen beregnes efter disse regler - i meget grove træk - som 5 pct. af boligens værdi, fastsat efter særlige regler, med tillæg af 1 pct. af den del af ejendommens værdi, opgjort

Offentliggjort d. 11. juli 2015

efter reglerne for beregning af ejendomsværdiskat, der ikke overstiger 3.040.000 kr. og 3 pct. af resten. I nogle tilfælde vil den leje, der kan beregnes efter de skærpede regler for hovedaktionærer m.v., væsentligt overstige den leje, som boligen vil kunne indbringe på det fri marked, dvs. markedslejen.

I skattepraksis og domstolspraksis er endvidere fastslået, at disse skærpede regler i mange, men dog ikke i alle tilfælde, også skal anvendes, hvor et selskab udlejer en bolig til hovedaktionærens barn.

Hvis de skærpede regler skal anvendes, hvilket er aktuelt i mange tilfælde, skal forældrene beskattes af en leje beregnet efter de skærpede, skematiske regler med fradrag af den leje, som barnet faktisk måtte have betalt.

Afvikling af boligen

Selv om et senere salg af boligen måtte ligge nogle år ud i fremtiden, kan det allerede ved købet være værd at overveje, hvordan der på sigt skal forholdes med boligen.

Påtænker forældrene at afhænde boligen til en fremmed, vil en fortjeneste ved dette salg af boligen som udgangspunkt være skattepligtigt for forældrene. Et tab ved salg af boligen – hvilket har været aktuelt i nogle tilfælde de senere år – kan fratrækkes, men kun i fortjeneste fra salg af anden fast ejendom.

Et skattefrit salg af boligen vil kun kunne komme på tale for forældrene, hvis forældrene selv har anvendt ejendommen som bolig. Kan forældrene f.eks. dokumentere, at forældrene reelt har brugt boligen, eksempelvis i forbindelse med et stillingsskift eller videreuddannelse, vil boligen godt kunne sælges skattefrit, alt under forudsætning af, at også de øvrige betingelser for et skattefrit salg efter parcelhusreglen er opfyldt.

Det bemærkes her, at et forsøg på at bringe en avance ind under det skattefrie område, derved at forældrene flytter ind i boligen for en kort periode for dermed at opfylde beboelseskravet, med rette vil blive undergivet en kritisk vurdering fra skattemyndighedernes side.

Offentliggjort d. 11. juli 2015

I nogle tilfælde kan det være en god ide at sælge boligen til barnet. Reglerne for salg til barnet vil blive nærmere omtalt den 25. juli 2015.

— o —