Offentliggjort d. 18. juli 2015

Forældrekøb II. del.

Fastsættelsen af lejen for boligen, der udlejes fra forældre til børn ©

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

I sidste uge blev omtalt de grundlæggende skattemæssige forhold ved forældrekøb. Ét af de centrale spørgsmål er her fastsættelsen af lejen for boligen, der udlejes fra forældre til børn. Denne problemstilling er uddybet i det følgende.

I den tredje og sidste artikel om forældrekøb, der bringes den 25. juli 2015, omtales de skattemæssige forhold ved salg af boligen.

Indgangsnøglen for den skattemæssige behandling af driftsresultatet fra en forældrekøbsbolig er nærmere, at indtægter og udgifter skattemæssigt anses som hidrørende fra en **erhvervsmæssig virksomhed**. Dette gælder som udgangspunkt, uanset om boligen udlejes til en fremmed eller til et barn. Og det gælder, uanset om forældrene allerede tidligere har etableret en virksomhed med udlejning af fast ejendom, eller om forældrekøbet er den første og eneste bolig, som forældrene udlejer.

Fastsættelse af lejen

Indtægterne ved udlejning af en bolig omfatter den **leje**, som lejeren, dvs. barnet, skal betale for at bruge boligen. Ejeren, dvs. forældrene, skal beskattes af denne husleje.

Offentliggjort d. 18. juli 2015

En af de centrale problemstillinger ved forældrekøb er fastsættelse af den leje, som barnet – *i hvert fald i skattemæssig sammenhæng* – skal betale for at anvende boligen.
Er der tale om en fremmed lejer, der ikke er i familie med udlejeren, vil skattevæsenet ved opgørelsen af den skattepligtige lejeindtægt som den altovervejende hovedregel beskatte udlejeren af den aftalte leje, dvs. uden nærmere undersøgelser af, om den aftalte leje nu også svarer til markedslejen for boligen. I disse tilfælde anses den aftalte leje således som udgangspunkt som et udtryk for markedslejen for boligen. Eller med andre ord: Udlejer antages i disse tilfælde at have betinget sig den højest mulige leje inden for lovens rammer.

Udlejning til børn

Er lejeren i familie med udlejeren eller på anden måde nærtstående til udlejer - sådan som det er tilfældet ved udlejning fra forældre til børn - kan sagen stille sig anderledes. Skattevæsenet har siden begyndelsen af det forrige århundrede haft den praksis, at udlejeren skal beskattes af **markedslejen** for boligen. Denne praksis blev i 2003 tiltrådt af Højesteret.

Den leje, som skattevæsenet fastsætter som markedslejen, kan 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 skattemæssigt ikke fastsættes en højere leje, end den leje, der lovligt kan opkræves efter lejelovgivningens regler om den maksimale leje, herunder reglerne om omkostningsbestemt husleje. I modsat fald ville en udlejer jo blive dårligere stillet ved udlejning til et familiemedlem end ved udlejning til en fremmed.

Ved udlejning fra forældre til børn er det ikke givet, at forældrene og børn rent faktisk har aftalt den højest mulige lovlige leje. Da forældrenes indkomst ved udlejningen er skattepligtig, ligesom et skattemæssigt underskud kan fradrages ved indkomstopgørelsen, har skattevæsenet en indlysende interesse i at få undersøgt, om den aftalte leje nu også svarer til markedslejen. Konkluderer skattevæsenet efter disse undersøgelser, at forældrene ved udlejning til et barn har aftalt en mindre leje eller måske slet ingen leje,

Offentliggjort d. 18. juli 2015

vil skattevæsenet - ved opgørelsen af forældrenes skattepligtige lejeindtægt - fastsætte en leje, der efter skattevæsenets opfattelse svarer til markedslejen for den pågældende bolig på de aftalte lejevilkår. Forældrene skal altså beskattes af denne - af skattemyndighederne fastsatte - fiktive leje og kan fratrække de erhvervsmæssige udgifter ved boligens drift efter de almindelige regler.

Skattemæssigt har barnet i denne situation modtaget en gave svarende til forskellen mellem markedslejen og den faktiske betalte leje. Overstiger forskellen mellem markedslejen og den faktiske betalte leje grænsen for afgiftsfri gaver mellem forældre og børn, der i 2015 er på 60.700 kr., skal der betales gaveafgift af det overskydende beløb.

Der kan således blive tale om beskatning af en fiktiv leje hos forældrene og samtidig gaveafgift af en del af denne fiktive leje hos barnet.

Fastsættelse af lejen

Med henblik på at undgå ubehagelige skattemæssige overraskelser undervejs i forløbet kan det være en god idé at afklare lejeniveauet i området i forbindelse med køb af boligen.

Har man som forældre ikke selv erfaringer med lejefastsættelsen for en bolig som den, der nu udlejes til barnet, kan forældrene anmode Huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse af den leje, som lovligt vil kunne opkræves for den pågældende bolig.

Formålet med reglerne om forhåndsgodkendelse, der trådte i kraft 1. april 2013 og blev videreført med moderniseringen af lejeloven vedtaget i marts 2015, er at sikre den ”ikke-professionelle ejer” mod den situation, at huslejenævnet efter en klagesag - uventet og måske med meget store omkostninger for udlejeren - nedsætter huslejen for en bolig og eventuelt med tilbagevirkende kraft. Reglerne om forhåndsgodkendelse gælder derfor efter loven kun for **udlejere**, der **ikke ejer andre udlejede ejerboliger** på ansøgningstidspunktet.

Offentliggjort d. 18. juli 2015

Huslejenævnets forhåndsgodkendelse af en leje er bindende. Huslejenævnet kan derfor ikke ved en senere sag imellem ejeren og den kommende lejer ændre lejen, medmindre, der foreligger ændrede forhold.

Der er ikke med de gældende regler om forhåndsgodkendelse af en husleje taget stilling til, om Huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejen for en konkret bolig er bindende også for skattevæsenet, således at forstå, at skattevæsenet er afskåret fra at tilsidesætte en af Huslejenævnet forhåndsgodkendt leje. Der ses heller ikke at foreligge offentliggjorte afgørelser vedrørende denne problemstilling. Skattevæsenets fastsættelse af en anden og højere leje, end hvad der er forhåndsgodkendt af Huslejenævnet, kan dog efter min bedste opfattelse kun antages at komme på tale i særegne tilfælde, hvis skattevæsnet overhovedet kunne finde på at rejse en sag i et sådant tilfælde.

Som et alternativ til Huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejen kan det være en god ide at kontakte en sagkyndig på området, f.eks. en ejendomsmægler eller ejendomsadministrator, der kan vurdere markedslejen for boligen på de vilkår, der er aftalt for lejeforholdet. En sagkyndig erklæring kan forældrene naturligvis fremlægge under drøftelser med skattevæsenet om, hvad der må anses som markedslejen for boligen, og alt afhængigt af erklæringens troværdighed m.v. vil erklæringen normalt også indgå ved skattevæsenets vurdering. Men skattevæsenet er ikke af denne grund afskåret fra at ændre huslejen for boligen i skattemæssig henseende.

Ønsker forældrene at sikre sig fuldt ud, må det anbefales at forelægge spørgsmålet om lejens størrelse for skattevæsenet og i den forbindelse anmode om et bindende svar.

Da huslejen i sagens natur vedrører en flerårig periode, kan man ikke regne med, at en oprindeligt af SKAT godkendt husleje vil blive godkendt i en længere årrække fremover. Ved senere lejeforhøjelser skal de lejeretlige regler om udlejers adgang til at forhøje huslejen imidlertid som udgangspunkt ligeledes respekteres, både lejeretligt mellem parterne og i henseende til den skattemæssige lejefastsættelse.

Offentliggjort d. 18. juli 2015

Skattesag om lejen

Hvis skattevæsenet ikke er enig i, at den aftale leje mellem forældre og barn svarer til markedslejen, vil skattevæsenet, som allerede nævnt, foretage et skøn over markedslejen for boligen og herefter beskatte forældrene med afsæt i denne skønnede leje.

Forældrene kan klage over en sådan afgørelse på samme måde som andre afgørelser truffet af skattevæsenet. Men fremlægger forældrene ikke en håndfast dokumentation for markedslejens størrelse, kan det være meget vanskeligt at anfægte skattevæsenets skøn over markedslejen. Det vil således som udgangspunkt være nødvendigt for forældrene at bevise, enten at skattevæsenets skøn er foretaget på et forkert grundlag, eller at den af skattevæsenet skønnede leje afviger væsentligt fra markedslejen.

Der er langt mellem de sager, hvor en udlejer har fået medhold i, at skattevæsenets skøn over markedslejen er foretaget på et forkert eller mangelfuldt grundlag eller afviger væsentligt fra markedslejen.

Forældrene kan her få etableret et syn og skøn, dvs. en sagkyndig vurderingsmands udtalelse om markedslejen. Der foreligger således flere sager, hvor skatteydere med henvisning til resultatet af et syn og skøn har fået medhold i, at skattevæsenets skøn afviger væsentligt fra den sagkyndiges vurdering af markedslejen.

Ligeledes kan nævnes tilfælde, hvor *barnet* som lejer har indledt en klagesag ved huslejenævnet om lejens størrelse. Konkluderer Huslejenævnet i en sådan klagesag, at den aftalte leje svarer til markedslejen, vil det som udgangspunkt ikke være muligt for skattevæsenet at beskatte forældrene med udgangspunkt i en anden og højere leje.

Foreligger der ikke sådanne eller andre konkrete bevisligheder for markedslejens størrelse, vil skattevæsenets skøn som udgangspunkt blive lagt til grund.

Offentliggjort d. 18. 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 som nævnt i artiklen den 11. juli 2015 gælder der særlige regler ved et selskabs udlejning af en bolig til hovedaktionærens barn. Selv om lejeaftalen er indgået mellem selskabet og barnet, vil forældrene kunne blive udbyttebeskattet efter de særlige hovedaktionærregler. Denne særlige beskatning er dog ikke affødt af, at forældrene har beregnet sig en leje, der afviger fra markedslejen, se nærmere Spørg om Penge den 11. juli 2015.

——— 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