

Offentliggjort d. 17. september 2016

## Overdragelse af forældre købslejlighed til barn med skattemæssigt tab<sup>©</sup>

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

[www.v.dk](http://www.v.dk)

Jeg er ivrig læser af ”Spørg om penge” og har senest hæftet mig ved artiklerne om forældre køb den 23. juli ”Forældre køb – og senere salg” og efterfølgende artiklen ” Skal forældre køb (og lighedsprincippet) afskaffes?” af 6. august. Begge indholdsrige og gode. Jeg synes dog, at der er et aspekt, der også kunne berøres.

Eksempel: Forældrene køber en lejlighed for 2.000.000 kr. med en ejendomsværdi på 1.800.000 kr. Lejligheden udlejes til et studerende barn, som på et tidspunkt, mens barnet er bosiddende i lejligheden, overtager lejligheden for ejendomsværdien – 15 pct. eller kr. 1.530.000.

Forældrenes salg af lejligheden udløser således et tab for forældrene på kr. 470.000. Mit spørgsmål er nu, om forældrene har mulighed for at modregne dette tab i fortjeneste ved salg af anden udlejningsejendom i samme eller efterfølgende kalenderår?

På forhånd tak!

Venlig hilsen

K.R.

Offentliggjort d. 17. september 2016

Svar

Det korte svar på Deres spørgsmål er: Som udgangspunkt: Ja! Men det må anbefales at anmode SKAT om et bindende svar, før der disponeres.

Et tab på en fast ejendom, som er anskaffet udenfor næring, og som ikke er omfattet af parcelhusreglen og enkelte andre regler om skattefrit salg, kan efter loven modregnes i skattepligtige fortjenester ved salg af andre faste ejendomme. Loven sonderer herunder ikke mellem salg med tab til en fremmed og salg med tab til et familiemedlem.

I flere afgørelser fra Landsskatteretten fra 2007 har retten endvidere udtrykkeligt anerkendt, at et tab ved salg af en forældrebojslejlighed under lignende omstændigheder, som De beskriver i Deres brev, kan anvendes til fradrag i skattepligtig fortjeneste indvundet ved salg af andre faste ejendomme. De pågældende afgørelser er omtalt i disse spalter bl.a. den 30. juni 2007 under overskriften "Favorabel skatteplanlægning", den 5. april 2008 under overskriften "15 pct.´s reglen – hvornår" samt den 12. april 2008 under overskriften "Væsentlig kendelse om 15 pct.´s-regel".

På foranledning af et folketingsmedlem bad Folketingets Skatteudvalg den daværende skatteminister om at kommentere en af disse afgørelser fra Landsskatteretten. Ligeledes bad Skatteudvalget om ministerens kommentarer til artiklen fra den 30. juni 2007 om Favorabel skatteplanlægning, herunder min bemærkning i artiklen om, at Landsskatterettens afgørelse måtte antages at give anledning til en betydelig skattespekulation i +/- 15 pct.´s reglen.

I sit svar til Folketingets Skatteudvalg bekræftede Skatteministeren, at Landsskatterettens afgørelse måtte anses som udtryk for gældende ret. Og hverken denne eller for den sags skyld senere regeringer har fundet anledning til at ændre reglerne på området.

Under den efterfølgende Finanskrisen og de siden konstaterede fejlagtigt for høje ejendomsvurderinger har behovet herfor dog næppe heller været synderligt påtrængende.

**Offentliggjort d. 17. september 2016**

Det er således i princippet som udgangspunkt fortsat muligt at anvende den fremgangsmåde, som De skitserer i Deres brev. Se dog straks nedenfor.

Så sent som i sommers var reglerne om forældrekøb imidlertid genstand for kritik fra politisk side. Dette sammenholdt med den omstændighed, at SKAT de seneste år har haft anvendelse af +/- 15 pct.'s reglen ved arveudlæg fra dødsboer i søgelyset, fører efter min opfattelse frem til, at den forsigtige skatteyder bør træde varsomt på dette område.

Jeg vil derfor anbefale, at De anmoder om et bindende svar fra SKAT om de skatte- og afgiftsmæssige konsekvenser ved en sådan overdragelse, før De disponerer. Så er De sikret mod en skattesag som følge af ændret praksis – som måske er forestående.

Afslutningsvist bemærkes, at der i loven er fastsat særlige regler for den præcise opgørelse af fortjeneste eller tab ved salg af en fast ejendom. Der er således ikke med ovenstående besvarelse taget stilling til den eksakte opgørelse af tabet ved en disposition, som den De beskriver.

— o —