

Offentliggjort d. 18. august 2018

Skat og forældre køb i selskabsform[©]

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

www.v.dk

Slutningen af juli og august måned er højsæson for forældre køb. Køb af en studiebolig til et barn rejser en række forskellige spørgsmål. Også skattemæssige overvejelser indgår som et naturligt led i beslutningen om køb, da beskatningen har væsentlig betydning for økonomien i forældre købet.

I sidste uge blev her omtalt nogle grundregler for beskatningen, hvor forældrene personligt køber en ejerbolig med henblik på udlån eller udlejning til barnet.

Nedenfor omtales nogle særregler for forældre køb, hvor boligen købes af forældrenes eget selskab. Selv om denne konstruktion er fristende, bl.a. i tilfælde, hvor selskabet har overskydende likviditet, kan fremgangsmåden skattemæssigt i visse tilfælde være uventet kompliceret og dyr.

Udlejning er erhvervmæssig virksomhed

Både for personer og for selskaber anses udlejning af en fast ejendom som det meget klare udgangspunkt som etablering og drift af en erhvervmæssig virksomhed. Det gælder, uanset om lejligheden udlejes til hovedaktionærens barn, og uanset om barnet betaler en leje eller ej til selskabet.

Selskabet er skattepligtigt af indkomst fra virksomheden med udlejning af ”forældre købsboligen” på samme måde og efter samme regler som for udlejningsejendomme, der udlejes til en fremmed lejer.

Offentliggjort d. 18. august 2018

Selve opgørelsen af selskabets indkomst fra udlejningsvirksomheden svarer i alt væsentligt til indkomstopgørelsen for personer. Selskabet skal således beskattes af indtægter fra udlejning af boligen til barnet, og har fradrag for renter, driftsomkostninger m.v. forbundet hermed. Det indebærer i hovedtræk følgende:

Indtægter

Selskabet er skattepligtigt af lejeindtægter fra udlejningsvirksomheden.

Men har hovedaktionæren en bestemmende indflydelse på selskabet, hvilket typisk er tilfældet for "forældre køb" gennem et selskab, gælder særlige regler om opgørelsen af selskabets skattepligtige indtægt fra udlejningen. Selskabet skal således i disse tilfælde beskattes af en markedsleje for lejligheden, selv om barnet kun betaler en mindre eller måske slet ingen leje.

Ved *bestemmende indflydelse* på selskabet forstås ejerskab eller rådighed over stemmerettigheder, således at der direkte eller indirekte ejes mere end 50 pct. af aktiekapitalen eller rådes over mere end 50 pct. af stemmerne. Ved opgørelsen af, om der foreligger en sådan bestemmende indflydelse, medregnes ikke blot hovedaktionærens egne aktier og stemmerettigheder. Således medregnes bl.a. også aktier og stemmerettigheder, som indehaves af koncernforbundne selskaber, hovedaktionærens nærtstående eller andre aktionærer, med hvem hovedaktionæren har en aftale om udøvelse af fælles bestemmende indflydelse.

Udgifter ved driften

Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fra udlejningsvirksomheden kan fradrages renter samt driftsomkostninger i forbindelse med udlejningsaktiviteten. Det drejer sig om f.eks. vand-, kloak- og renovationsafgifter, udgifter til forsikring af ejendommen, udgifter til skorstensfejer, snerydning og fejning, kontingent til grundejerforening, afskrivning af eventuelle tilslutningsafgifter, ejendomsskatter samt udgifter til administration og revisorbistand vedrørende udarbejdelse af regnskab for udlejningsvirksomheden.

Offentliggjort d. 18. august 2018

Omfatter den aftalte leje en fast betaling for lys, vand og varme, medregnes denne betaling ved opgørelsen af den skattepligtige lejeindtægt, og de faktisk afholdte udgifter til ejendommens forsyning kan omvendt fradrages ved indkomstopgørelsen. Afregner lejeren disse udgifter efter forbrug, indgår udgifterne efter Skats egen vejledning ikke i driftsregnskabet.

Selskabet har som udlejer endvidere fradrag for vedligeholdelsesudgifter vedrørende boligen. Fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter omfatter udgifter, der bringer boligen i samme stand som ved selskabets køb af boligen. Selskabet kan herunder opnå fradrag for afholdte udgifter efter den såkaldte ”procentregel” indenfor visse rammer. Efter procentreglen anerkendes således for udlejede en- og tofamiliehuse fradrag indenfor 35 pct. af den årlige lejeindtægt ekskl. varmebidrag og for udlejningsejendomme indenfor 25 pct. af den årlige lejeindtægt i de første 3 ejerår.

Der er fradragsret for ejendomsskatter vedrørende forældrekøbsboligen, og der skal ikke betales ejendomsværdiskat.

Selskabet skal betale skat af selskabets skattepligtige indkomst med 22 pct.

Beskatning af forældrene

De skattemæssige konsekvenser ved udlejningsforholdet mellem et hovedaktionærskab og hovedaktionærens barn er imidlertid ikke gjort med det ovenstående.

Udover beskatning af selskabet kan det således komme på tale at beskatte hovedaktionæren (forældrene) *personligt* af barnets fordel ved at leje lejligheden efter særlige, skærpede regler for hovedaktionærer.

Denne beskatning omfatter ikke blot aktionærer med bestemmende indflydelse på selskabet, jf. ovenfor, men alle aktionærer, der ejer eller på noget tidspunkt inden for de seneste 5 år har ejet 25 pct. eller mere af aktiekapitalen, eller som råder eller inden for de seneste 5 år har rådet over mere end 50 pct. af stemmевærdien. Også her inddrages ved

Offentliggjort d. 18. august 2018

opgørelsen af ejerandele og stemmerettigheder tillige rettigheder, som besiddes af hovedaktionærens nærtstående m.v.

Formålet med særreglerne for hovedaktionærer er at sikre, at hovedaktionærer beskattes af den fulde fordel ved, at selskabet stiller en hel eller delvis fri helårsbolig til rådighed for hovedaktionæren. Udgangspunktet har tidligere været, at hovedaktionærer med rådighed over en fri bolig skulle beskattes af værdien af den fri bolig opgjort som markedslejen for boligen. Men i nogle tilfælde afspejler markedslejen ikke selskabets omkostninger ved at stille netop denne bolig til rådighed for hovedaktionæren, eksempelvis en eksklusiv liebhaverbolig. Denne diskrepans gav anledning til særreglerne om beskatning af fri bolig, der stilles til rådighed for hovedaktionærer.

Med baggrund i lovgivningen herom er særreglerne i praksis blevet udstrakt til at omfatte ikke blot boliger, som selskabet stiller til rådighed for hovedaktionæren personligt, men også boliger, som selskabet stiller til rådighed for hovedaktionærens *nærtstående*, herunder hovedaktionærens børn.

Ved denne beskatning af hovedaktionæren opgøres lejen for boligen – ikke som markedslejen, som selskabet skal beskattes af – men derimod og som allerede nævnt efter særlige, skematiske regler for beskatning af fri bolig til hovedaktionærer.

Den årlige skattepligtige værdi af boligen opgøres efter særreglerne som 6 pct. af ejendommens værdi op til 3.040.000 kr., samt 8 pct. af den del af ejendommens værdi, der overstiger 3.040.000 kr.

”Ejendommens værdi” opgøres som den *største* af følgende værdier, henholdsvis:

- ejendomsværdien pr. 1. oktober året før indkomståret, eller
- hvor der ikke er ansat en ejendomsværdi, da handelsværdien pr. 1. oktober året før indkomståret eller
- ejendommens anskaffelsessum opgjort efter særlige regler med tillæg for forbedringer foretaget efter anskaffelsen.

Offentliggjort d. 18. august 2018

Betaler barnet rent faktisk en leje til selskabet for at bo i ejendommen, skal den skattepligtige værdi af boligen, som opgjort efter de skematiske beregningsregler, reduceres med den betalte leje.

De skematiske regler vil i nogle tilfælde føre frem til en højere værdi af fri bolig, end hvad der kan anses som markedslejen for boligen. Og beskatningen kan blive aktuel, selv om barnet i princippet slet ikke har en fordel ved at leje netop denne bolig, da barnet betaler markedslejen.

Beskatning af barnet

Det kan herudover komme på tale at gavebeskatte barnet af den fordel, som barnet har modtaget fra selskabet i form af at få stillet en bolig til rådighed som følge af en forældres status som aktionær i selskabet.

Har barnet betalt markedslejen, har barnet som udgangspunkt ikke modtaget nogen fordel. Men har barnet kun betalt en mindre leje eller måske slet ingen leje, har barnet i princippet opnået en fordel som følge af forældrens aktionærstatus. Fordelen anses på denne baggrund som en gave fra forældren som hovedaktionær til barnet. Der skal derfor svares gaveafgift af differencen, hvis differencen – sammenlagt med forældrens øvrige gaver til barnet i årets løb – overstiger grænsen for afgiftsfri gaver indenfor den nære familie på 64.300 kr. (2018).

Salg af boligen

Ved selskabets senere salg af boligen, skal selskabet beskattes af en eventuel fortjeneste ved salget. Et tab ved salget kan fremføres til modregning i fortjenester fra salg af andre ejendomme i samme eller senere år, med mindre selskabet ligefrem driver næringsvirksomhed med køb og salg af fast ejendom.

Ved et salg af boligen, enten til hovedaktionæren eller til barnet, har boligen tidligere skullet værdiansættes til handelsværdien, men således, at parterne som udgangspunkt

Offentliggjort d. 18. august 2018

kunne anvende den offentlige vurdering som udtryk for handelsværdien. For salg fra et selskab til en hovedaktionær eller dennes barn har der ikke været en + / - 15 pct's regel.

———— o ————