

Offentliggjort d. 12. april 2014

## Forældrekøb – lejeafsetsættelse - fradragsret ©

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

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

### Spørgsmål 1672

Jeg ejer et hus, hvor min søn og hans kæreste bor. De betaler 3.000 kr. om måneden for at bo i huset.

Mine årlige udgifter til huset (ejendomsskat, vand, el, varme, renovation, kreditforeningslån) udgør 61.500 kr.

Hvordan er reglerne mht. beskatning, skattefradrag m.v., og skal der laves en egentlig lejeaftale?

Jeg bor selv i en anden kommune.

Med venlig hilsen

P.R.

### Svar

Problemstillingerne omkring udlejning af en bolig til et barn, herunder de skatteretlige forhold, er så mangesidede, at en omtale af reglerne på området falder udenfor rammerne af Spørg om Penge.

Dog er reglerne ved udleje til børn af stor interesse for mange, især som følge af såkaldte forældrekøb. Helt kort vil jeg derfor blot oplyse følgende:

## Offentliggjort d. 12. april 2014

En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal laves skriftligt, når en af parterne ønsker det. Selv om der er tale om udlejning til et barn, vil det af mange årsager være en god ide at oprette en skriftlig lejeaftale om udlejningen af Deres hus til Deres søn og hans kæreste. På hjemmesiden for Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er det muligt at downloade en lejekontrakt på adressen <http://www.mbbi.dk/publikationer/lejekontrakt-til-privat-udlejning>.

Skattemæssigt anses udlejning af en bolig som drift af en erhvervmæssig virksomhed. Det indebærer, at der skal indgives en udvidet selvangivelse, hvor resultatet fra udlejningsvirksomheden opgøres.

Ved opgørelsen af resultatet af denne udlejningsvirksomhed er fastsættelsen af lejen helt centralt. Og netop lejens størrelse er et ofte set stridspunkt, hvor SKAT kræver en husleje, der er højere end den husleje, der er aftalt med barnet. Skattemæssigt skal lejen fastsættes til markedslejen for boligen, men med respekt af lejelovgivningens regler for fastsættelse af lejens størrelse. Det betyder, at De skal beskattes af en indkomst fra udlejningen opgjort med udgangspunkt i en husleje, der svarer til markedslejen. Skattevæsenet skal med andre ord ikke respektere en aftale mellem Deres søn og Dem om, at Deres søn kun skal betale en meget beskeden eller måske slet ingen leje for at bo i huset.

Er der aftalt særlige vilkår for udlejningen, eksempelvis at udlejer betaler alle forbrugsudgifter, dvs. el, vand, varme, gas m.v., skal markedslejen fastsættes under hensyntagen hertil. Alt andet lige vil markedslejen i sagens natur blive forøget, hvis udlejer har påtaget sig at betale disse udgifter.

Jeg vil anbefale Dem at kontakte en sagkyndig, der kan vurdere markedslejen for boligen på de vilkår for lejeforholdet, som De har aftalt med Deres søn. Alternativt kan De anmode Huslejenævnet om at træffe afgørelse om den leje, som De lovligt vil kunne opkræve for den pågældende bolig. Denne mulighed for at anmode Huslejenævnet om en tilkendegivelse vedrørende den lovlige leje for boligen gælder dog kun for ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger.

**Offentliggjort d. 12. april 2014**

Ved opgørelsen af indkomsten fra udlejning kan De foretage skattemæssigt fradrag for renteudgifter samt udgifter til ejendommens drift. Det drejer sig om bl.a. ejendomsskatter, renovation, vedligeholdelsesudgifter m.v. Er det aftalt, at udlejer afholder løbende forbrugsudgifter, kan de faktiske udgifter hertil ligeledes fradrages.

Vælger De at anvende den såkaldte virksomhedsskatteordning ved beskatning af afkast fra lejligheden, vil De opnå fuld fradragseffekt vedrørende renteudgifterne og de løbende driftsudgifter. Dvs. disse udgifter kan modregnes i lejeindtægten. Giver virksomheden underskud, kan dette underskud fratrækkes efter særlige regler.

Der skal ikke betales ejendomsværdiskat af boligen, medens boligen er udlejet.

— o —