

Offentliggjort d. 19. april 2014

Forældrekøb – lejefastsættelse

Skal der betales mindst et beløb svarende til udgifterne? ©

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

www.v.dk

Spørgsmål 1675

Undertegnede har læst dit svar vedr. udleje af bolig til familien i JP 12.4.

Mener du ikke, at de unge mennesker skal betale mindst den leje, som svarer til forældrenes udgift, således at den årlige leje bør være ca. kr. 61.500?

Såfremt de ikke betaler ca. kr. 61.500 om året, bør man så ikke anse, at de får en skattepligtig gave fra forældrene for den manglende udgift?

Med venlig hilsen

P.S.

Svar

I Spørg om Penge den 12. april 2014 blev omtalt visse forhold omkring forældres udlejning af en bolig til et barn. I praksis tales her ofte om de såkaldte forældrekøb.

Den pågældende læser, en moder, havde udlejet en bolig til sin søn og sønnens kæreste for 3.000 kr. pr. måned, svarende til 36.000 kr. på årsbasis. Moderen havde imidlertid opgjort sine årlige udgifter til boligen til 61.500 kr. om året.

I besvarelsen blev bl.a. anført, at forældrene (udlejer) ved opgørelsen af resultatet af virksomheden med udlejning af en bolig til børn skal medregne en leje, der svarer til

Offentliggjort d. 19. april 2014

markedslejen for den pågældende bolig, således som markedslejen kan fastsættes under hensyntagen til lejelovgivningens regler for fastsættelse af lejens størrelse.

Lejen skal *i skattemæssig henseende* fastsættes til markedslejen, uanset om udlejningsvirksomheden herved måtte give overskud eller underskud. Der er således ingen nødvendig sammenhæng mellem *på den ene side* markedslejen og *på den anden side* forældrenes faktiske udgifter til boligen.

I den ovennævnte sag om moderens udlejning af en bolig til sønnen er det ikke givet, at hverken den aftalte leje på 36.000 kr. årligt eller en årlig leje på 61.500 kr. svarer til markedslejen for den pågældende bolig. Hvad der er markedslejen, vil bero på en sagkyndig vurdering af lejen, og det er denne leje, som moderen skal anvende ved opgørelsen af det skattemæssige resultat af udlejningsvirksomhed. Hun kan heri fradrage de skattemæssige driftsomkostninger ved udlejningen.

Moderen skal beskattes med udgangspunkt i markedslejen, uanset om hun rent faktisk modtager en leje svarende til markedslejen eller kun en mindre eller måske slet ingen leje.

Betaler barnet kun en mindre leje end markedslejen, vil forskellen mellem markedslejen og den faktisk betalte leje i skattemæssig henseende være udtryk for en gave fra moderen til sønnen. Der skal betales gaveafgift med 15 pct. af denne gave, i det omfang gавens værdi overstiger grænsen for afgiftsfri gaver. Grænsen for afgiftsfri gaver er på 59.800 kr. for 2014.

I den ovennævnte sag vil det betyde følgende:

Forestiller man sig, *at* sønnen betaler 36.000 kr. årligt i leje for huset, *at* markedslejen for huset er 50.000 kr. og *at* moderens fradragsberettigede omkostninger ved udlejning af huset er 58.000 kr., skal moderen beskattes med udgangspunkt i markedslejen på 50.000 kr. Det betyder, at hun har et skattemæssigt underskud ved udlejning af huset på 8.000 kr.

Offentliggjort d. 19. april 2014

Sønnen, der ikke betaler markedslejen på 50.000 kr., men kun en mindre leje på 36.000 kr., har i kraft af udlejningsforholdet modtaget en gave på 14.000 kr. Da denne gave er mindre end grænsen for afgiftsfri gaver på 59.800 kr. for 2014, skal der ikke betales gaveafgift af denne gave. Har sønnen for 2014 modtager andre gaver fra moderen, og overstiger værdien af disse gaver sammenlagt med gaven på 14.000 kr., bundgrænsen på de 59.800 kr., skal der betales gaveafgift med 15 pct. af det overskydende beløb.

— o —