Offentliggjort d. 23. juli 2016

Om forældrekøb – og senere salg ©

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

Forældrekøb er igen blevet et hit, og nu ikke blot for at skaffe barnet en bolig, men som et mangeårigt investeringsprojekt. Også overvejelser om generationsskifte spiller ind.

I starten af juli har i medierne været omtalt to tendenser ved forældres køb af lejligheder til brug for deres børn.

Den ene tendens går i retning af, at forældrene beholder lejligheden og udlejer denne til en fremmed, efter at barnet har færdiggjort sin uddannelse.

Den anden tendens går i retning af, at lejligheden - når barnet har afsluttet sine studier - overdrages til barnet til en pris svarende til seneste ejendomsvurdering minus 15 pct. – en efterhånden velkendt regel. Denne pris ligger ofte væsentligt under handelsværdien som følge af vel navnlig to forhold: Dels den markante prisudvikling på boligmarkedet. Og dels ”fastfrysningen” af den offentlige vurdering, indtil et nyt vurderingssystem er udviklet.

Det har været påpeget, at ejendomsmarkedet har været præget af en usund udvikling som følge af, at mange forældre ikke sælger den lejlighed, der er købt som forældrelejlighed, dvs. købt for at skaffe barnet en rimelig bolig i studietiden. Denne trend har medført, at udbuddet af lejligheder er blevet tilsvarende reduceret og formentlig har medført stigende priser på lejligheder med risiko for en boligboble.

Offentliggjort d. 23. juli 2016

At forældre i visse tilfælde vælger at beholde lejligheden til udlejning til andre end barnet fremfor at sælge lejligheden, når barnet har færdiggjort sin uddannelse, skal formentlig bl.a. ses i lyset af de begrænsede alternative muligheder for at opnå en tilfredsstillende forrentning af salgsprovenuet. En tendens, der forstærkes med det fortsat meget lave renteniveau, hvilket i sig selv kan fremkalde yderligere prisstigninger.

Hensigtsmæssig prioritering?

Spørgsmålet er nu, om de skitserede fremgangsmåder altid er hensigtsmæssige. I hvert fald kan der nok sættes spørgsmålstegn ved, om fremgangsmåden er optimal, hvis forældrene samtidig ønsker at begunstige barnet ved at overdrage lejligheden til barnet til en gunstig pris svarende til seneste ejendomsvurdering.

Et eksempel

Forestiller man sig eksempelvis, at den pågældende lejlighed er købt for 2 mio. kr., og at prisen på lejligheden ved afslutningen af barnets studier er steget til 2,7 mio. kr., har forældrene opnået en mulig latent gevinst på lejligheden på 0,7 mio. kr.

Forudsættes det i det forenklede eksempel videre, at ejendomsvurderingen minus 15 pct. også udgør 2 mio. kr., har forældrene efter nugældende praksis som udgangspunkt mulighed for at overdrage lejligheden til barnet til en pris på 2 mio. kr., før barnet har afsluttet sine studier. Barnet kan herefter sidenhen sælge lejligheden skattefrit, da barnet jo har anvendt lejligheden som bolig i perioden fra købet af forældrene til videresalget til en fremmed. Det skal bemærkes, at der formentlig er grænser for, hvor kort en periode, barnet kan eje og bebo lejligheden, uden at skattefriheden går tabt.

Forældrene har nu flere alternativer:

Lejligheden beholdes og sælger efter en udlejningsperiode.

Vælger forældrene at beholde lejligheden, således at forældrene sidenhen sælger lejligheden for 2,7 mio. kr., skal forældrene beskattes af en gevinst på 0,7 mio. kr.

Offentliggjort d. 23. juli 2016

Den for mange velkendte regel om, at en beboelsesejendom, det være sig et parcelhus eller ejerlejlighed, kan sælges skattefrit, hvis den har været beboet af ejeren selv eller dennes husstand, kan ikke anvendes. Det skyldes, at lejligheden udelukkende har været beboet af barnet, der ikke længere er en del af forældrenes husstand.

Forældrenes gevinst ved denne fremgangsmåde skal i sagens natur justeres med flere yderligere faktorer, herunder erhvervelsen af en skattepligtig lejeindtægt, risiko for prisfald på lejligheden eller mulighed for yderligere prisstigninger m.v. Der er, som allerede nævnt, tale om et forenklet eksempel.

Undertiden ses det, at forældrene gør et forsøg på at bringe lejligheden ind i det skattefrie område derved, at den ene forældre eller begge forældre flytter ind i lejligheden i nogle måneder, således at lejligheden sælges af en ejer, der har beboet lejligheden.

Typisk har forældrene beholdt den hidtidige bolig, eksempelvis et parcelhus, der så står tomt i de måneder, hvor lejligheden bebos. Eller forældrene har indrettet sig således, at den ene forældre bliver boende i forældrenes hidtidige bolig, mens den anden forældre bebor lejligheden i nogle måneder.

SKAT har - med domstolenes opbakning - meget konsekvent tilsidesat sådanne arrangementer.

Vælger forældrene imidlertid at flytte permanent ind i lejligheden efter salg af ”parcelhuset”, kan lejligheden senere sælges skattefrit.

Forældrene overdrager lejligheden til barnet efter en udlejningsperiode.

Vælger forældrene den alternative model at udleje lejligheden til en fremmed i en periode efter barnets fraflytning og sidenhen overdrage lejligheden til barnet til den lave værdi på 2 mio. kr., vil barnet ved et senere salg af lejligheden til en fremmed opnå en gevinst på 0,7 mio. kr.

Offentliggjort d. 23. juli 2016

Denne fremgangsmåde medfører imidlertid, at barnet skal svare skat af denne gevinst på 0,7 mio. kr.

Det er her vigtigt at notere sig, at skattefrihed af en gevinst forudsætter, at barnet har boet i lejligheden i en periode, hvor barnet har ejet lejligheden. Barnet skal altså have ejet og beboet ejendommen *samtidig* i en given periode. I det ovennævnte eksempel har barnet ganske vist beboet lejligheden, men barnet har på intet tidspunk ejet lejligheden samtidig med, at barnet har beboet lejligheden. Barnet er således først blevet ejer af lejligheden efter barnets fraflytning.

Lejligheden overdrages til barnet før barnets fraflytning

Den optimale fremgangsmåde for familien samlet set vil derfor typisk være den, at lejligheden overdrages til barnet på et tidspunkt, hvor barnet fortsat anvender lejligheden som varig bolig efter overdragelsen.

Hvis eksempelvis barnet køber lejligheden af sine forældre til 2 mio. kr. et stykke tid før studiets afslutning og fortsat bebor lejligheden efter studiets afslutning, og herefter sætter lejligheden til salg for 2,7 mio. kr., vil gevinsten på 0,7 mio. kr. efter gældende skattepraksis være skattefri for barnet.

Denne fremgangsmåde vil altså dels indebærer, at gevinsten på de 0,7 mio. kr. i dette noget forenklede eksempel vil overgå fra at være en skattepligtig indtægt til en skattefri indtægt, som altså tilfalder barnet.

Dernæst vil barnet modtage beløbet på de nævnte 0,7 mio. kr. uden gaveafgift, hvilket i sig selv medfører en afgiftsbesparelse på 15 pct. af nævnte 0,7 mio. kr.

Ønsker familien at beholde lejligheden, kan barnet i sagens natur efter fraflytning udleje lejligheden.

Det bemærkes, at det er usikkert, hvor lang tid barnet selv skal eje og bebo lejligheden for et skattefrit salg, jf. nedenfor.

Offentliggjort d. 23. juli 2016

Afledede konsekvenser

Der er naturligvis også andre, og formentlig i praksis mindre væsentlige faktorer, der bør inddrages i overvejelserne, før forældrene vælger en given fremgangsmåde.

Vælges forældrene at overdrage lejligheden til barnet, før barnet har afsluttet sine studier, bør forældrene overveje bl.a. følgende forhold:

I den periode, hvor forældrene ejer lejligheden, og barnet er lejer, skal forældrene beskattes af markedslejen for lejligheden, men kan samtidig fradrage renteudgifter og driftsomkostninger forbundet med udlejningen. Denne beskatning bortfalder fra det tidspunkt, hvor barnet køber lejligheden. Konsekvenserne ved forældrekøb er nærmere omtalt i Spørg om Penge den 11. juli 2015 og den 18. juli 2015.

Omvendt vil barnet som studerende ofte ikke kunne finansiere købet, og en overdragelse til barnet forudsætter derfor i mange tilfælde, at forældrene forstrækker barnet, eventuelt i form af et lån. I samme omfang vil forældrene være nødsaget til at forrente eventuel fremmedkapital indtil barnets videresalg og indfrielse af eventuel gæld til forældrene i anledning af overdragelsen.

Endelig skal bemærkes, at en overdragelse til barnet samt barnets eventuelle efterfølgende salg indebærer 2 ejendomsoverdragelser med deraf følgende omkostninger. Dog vil omkostningerne ved overdragelsen til barnet typisk udløse færre omkostninger, end ved det senere salg til en fremmed.

Der er ikke noget til hinder for, at barnet udlejer lejligheden i en kortere eller længere periode efter fraflytning. Skattefriheden bevares. Eller udtrykt på en anden måde. Har barnet ejet lejligheden i en del af den periode, hvor barnet har beboet lejligheden, og dermed opnået skattefrihed, bevares denne skattefrihed, hvis lejligheden udlejes til beboelse. Dette gælder, uanset hvor lang tid, der forløber, inden et salg.

Også fremtidige værdistigninger i barnets ejertid vil tilfalde barnet skattefrit. Omvendt kan barnet ikke fradrage tab som følge af værdifald.

Offentliggjort d. 23. juli 2016

Forældrene vil ofte gøre sig nogle overvejelser omkring fordelingen af arven efter sig i forhold til øvrige børn, der måske ikke er begunstiget på samme måde.

I ovennævnte eksempel er det forudsat, at barnet køber lejligheden på et tidspunkt, hvor barnet har til hensigt fortsat at anvende lejligheden som bolig i en uvis, længere periode og først herefter sætter lejligheden til salg. Der er, som allerede nævnt, formentlig grænser for, hvor kort en periode, barnet kan eje og bebo lejligheden samtidig, uden at skattefriheden går tabt. Og det kan ikke udelukkes, at SKAT vil stramme op på kravene til barnets ejertid. En eventuel risiko kan afdækkes ved anmodning om bindende svar.

Afslutningsvis skal bemærkes, at mange af de ovennævnte betragtninger også gør sig gældende, hvis lejligheden ikke er erhvervet af forældrene selv – men af et forældrene tilhørende selskab. Der henvises relaterede artikel, **Forældrekøb af lejlighed i hovedaktionærselskab** udgivet d. 27/7 2013.

——— 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