

Offentliggjort d. 6. august 2016

Skal forældre køb (og lighedsprincippet) afskaffes? [©]

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

www.v.dk

Medierne har i den forløbne uge beskæftiget sig med forældre køb. Det er herunder særligt anført, at forældre køb stiller familien i en urimelig gunstig situation, der bliver stærkt forøget ved køb af større ejerlejligheder.

Med faldende renter og stigende priser på ejerlejligheder er interessen for forældre køb naturligt stigende. Samtidig er der tilsyneladende sket den udvikling, at hvor der tidligere blev købt traditionelle små lejligheder egnet som midlertidig studiebolig til én person, købes der nu større og mere luksuriøse lejligheder, der måske kan rumme en hel familie.

Motivet til køb af de større lejligheder som forældre købslejligheder kan være mange. Ud over at den lave rente måske giver mere luft i økonomien og dermed adgang til køb af en større og dyrere lejlighed end tidligere, kan også et spekulativt formål spille ind, derved at i tider med stigende priser vil gevinsten ved videresalg som udgangspunkt være større, når der er tale om en større og dyrere lejlighed.

Særligt for virksomhedsejere, der er på vej mod pension, kan det måske i en overgangsfasen være interessant at foretage et forældre køb med henblik på at undgå efterbeskatning af mange års opsparet overskud i ophørsåret. Med et forældre køb kan virksomhedsskatteordningen som udgangspunkt opretholdes, og det opsparede overskud kan hæves i den ønskede takt. Og her kan det måske være af interesse at beholde lejligheden, efter at barnet har afsluttet sine studier, og herefter udleje lejligheden til en fremmed, således at virksomhedsskatteordningen kan bibeholdes.

Offentliggjort d. 6. august 2016

I disse spalter er reglerne om forældre køb omtalt flere gange og fra forskellige vinkler, senest i artiklen ”Om forældre køb – og senere salg” fra den 23. juli 2016. Her peges på en fremgangsmåde, hvorefter forældre køb indebærer flere fordele. Særligt kan anvendes en fordelagtig generationsskiftemodel, hvor gevinsten ved værdistigning helt eller delvist kan overføres skattefrit til barnet.

I debatten om forældre køb er peget på flere fordele ved forældre køb:

- For det første, at lejligheden kan indgå i virksomhedsskatteordningen. Det indebærer, at renteudgifter kan fradrages med fuld skatteeffekt henholdsvis at lejeindtægter kan á conto beskattes med 22 pct.
- Dernæst, at der ikke skal betales ejendomsværdiskat, når lejligheden udlejes til barnet.
- Muligheden for at overdrage lejligheden til barnet til seneste ejendomsvurdering minus 15 pct. - og dermed til en pris, der ofte ligger under handelsværdien, har også været fremme.
- Muligheden for et fordelagtigt generationsskifte ved at overdrage ejendommen på det rigtige tidspunkt til barnet, jf. artiklen ” Om forældre køb – og senere salg” fra den 23. juli 2016 i disse spalter, har dog ikke været fremme i debatten.
- Der er endvidere peget på, at forældre køb af større lejligheder skævvrider boligmarkedet, hvilket forstærkes derved, at mange forældre tilsyneladende nu beholder lejligheden og udlejer lejligheden til andre efter barnets fraflytning. Baggrunden herfor er formentlig, at forældrene herved opnår et afkast af deres investering, hvor alternativet var at sætte pengene i banken og få et renteafkast på 0 kr. Dette punkt omtales ikke nærmere i det følgende.

Offentliggjort d. 6. august 2016

Er reglerne om forældre køb for fordelagtige?

Som nævnt er det kritiseret, at reglerne om forældre køb er for fordelagtige.

Det er det klare udgangspunkt i dansk skatteret, at der gælder samme skatteregler for alle borgere, hvad enten der indgås aftaler mellem fremmede eller i familieforhold. En vurdering af, hvorvidt reglerne om forældre køb er særligt fordelagtige, bør følgelig tage afsæt i en sammenligning med, hvilke regler, der gælder ved køb af en lejlighed og udlejning til en fremmed.

Lejens størrelse

Det er en udbredt misforståelse, at en forældre købslejlighed skattemæssigt kan udlejes til barnet til en lavere husleje end markedslejen. Dette punkt har dog ikke været fremme i debatten.

Som omtalt i artiklen "Forældre køb II. Del - Fastsættelsen af lejen for boligen, der udlejes fra forældre til børn", der er bragt i disse spalter den 18. juli 2015, kræver SKAT, at barnet skal betale en leje svarende til, hvad en fremmed skal betale. I mange tilfælde drejer det sig om den højst mulige leje, der lovligt kan opkræves efter lejelovgivningen.

Forældrene skal følgelig beskattes af markedslejen, uanset om barnet betaler markedslejen eller en lavere leje. Og betaler barnet ikke markedslejen, kan der være grundlag for beskatning af barnet af den fordel, som barnet opnår ved ikke at skulle betale markedsleje til forældrene.

Der gælder altså ikke særlige gunstige regler for forældre køb om fastsættelse af den skattepligtige lejeindtægt.

Anvendelse af virksomhedsskatteordningen

Det er videre påpeget, at forældrene opnår den fordel, at forældrene kan anvende virksomhedsskatteordningen, når der er tale om forældre køb.

Offentliggjort d. 6. august 2016

Men heller ikke i denne henseende er der forskel mellem på den ene side køb af lejlighed og udlejning til en fremmed og på den anden side forældre køb. Reglerne er ganske identiske. Dette gælder altså både fradragseffekten vedrørende renter og driftsomkostninger og muligheden for en lav á conto skat af lejeindtægten, hvis driften giver et overskud, da virksomhedsskatteordningen kan anvendes i begge tilfælde.

Ejendomsværdiskat

Det er videre påpeget, at forældrene ikke skal betale ejendomsværdiskat.

Heller ikke på dette punkt er der forskel mellem på den ene side køb af lejlighed og udleje til en fremmed og på den anden side forældre køb. Reglerne er ganske identiske. Der skal ikke betales ejendomsværdiskat af en lejlighed, der er udlejet, hvad enten der er tale om udlejning til en fremmed eller til familiemedlemmer, herunder børn.

Skattefrit salg af lejligheden, når barnet er fraflyttet lejligheden

Undertiden fremføres det synspunkt, at lejligheden sidenhen må kunne sælge skattefrit af forældrene efter "parcelhusreglen", da en del af husstanden, nemlig barnet, har beboet lejligheden.

Dette synspunkt beror på en misforståelse. En forældre købslejlighed kan ikke sælges skattefrit af forældrene, selv om ét eller flere af børnene har beboet lejligheden i flere år. Dette skyldes, at et udeboende barn ikke kan anses for omfattet af forældrenes husstand.

Også i denne henseende gælder der således samme regler, hvad enten lejligheden udlejes til et barn eller en fremmed.

Salg af lejligheden til barnet til seneste ejendomsvurdering minus 15 pct.

Det har videre været kritiseret, at forældrene har mulighed for at overdrage lejligheden til barnet til en fordelagtig pris på grund af den velkendte +/- 15 pct.'s regel. Den gun-

Offentliggjort d. 6. august 2016

stige prissætning indebærer, dels at der skattefrit kan overføres formueværdier til barnet, dels at forældrenes avancebeskatning reduceres.

Ej heller på dette punkt gælder der særegne regler for forældrekøb. Har forældrene eksempelvis købt en lejlighed og udlejet den til en fremmed, og sælges lejligheden til barnet efter den fremmed lejerens fraflytning, vil samme regelsæt kunne anvendes. Dvs. at lejligheden kan overdrages til barnet til seneste ejendomsvurdering minus 15 pct.

Samtidig er det værd at bemærke, at sælges lejligheden til barnet i udlejet stand, dvs. mens en fremmed bebor lejligheden, kan der anvendes en markant lavere pris, end hvis lejligheden sælges til barnet, mens barnet er lejer. Dette skyldes, at det nedslag i prisen, som SKAT normalt accepterer ved vurderingen af udlejede lejligheder, ikke gælder, hvis det er barnet – og ikke en fremmed - der er lejer.

Hertil kan føjes, at reglerne om anvendelse af seneste ejendomsvurdering minus 15 pct. ikke er noget særegent, der gælder for forældrekøb. Denne regel om værdiansættelsen kan bringes i anvendelse ved alle ejendommen, der overdrages til barnet som led i generationsskifte, ligesom reglen gælder for familiemedlemmer, der arver en ejendom.

Den særlige regel, der kan anvendes for forældrekøbslejligheder

Samspelet mellem de 3 sæt alment gældende regler, dvs. dels reglerne om virksomhedsordningen, dels reglerne om værdiansættelse af fast ejendom ved generationsskifte og dels endelig reglerne om skattefrihed ved salg af ejerboliger, dvs. ”parcelhusreglen”, kan dog føre til en gunstig situation for familien under ét:

Som beskrevet i artiklen ”Om forældrekøb – og senere salg”, der er bragt i disse spalter den 23. juli 2016, kan der således opnås en særlig fordel for familien som følge af en kombination af de ovennævnte 3 regelsæt - nemlig hvis forældrekøbslejligheden overdrages til barnet, før barnet har afsluttet sine studier, til en fordelagtigt lav pris svarende til seneste ejendomsvurdering minus 15 pct., og barnet sidenhen sælger lejligheden på et tidspunkt, hvor betingelserne for et skattefrit salg efter parcelhusreglen er opfyldt. Dermed er der gode muligheder for, at en skattepligtig avance hos forældrene ved et senere

Offentliggjort d. 6. august 2016

salg konverteres til en skattefri gevinst hos barnet, da lejligheden jo nu sidenhen sælges af barnet, der har beboet lejligheden i ejertiden, og parcelhusreglen derfor efter omstændigheder kan anvendes.

Som nævnt i artiklen fra den 23. juli 2016 vil barnet formentlig kun kunne sælge lejligheden skattefrit efter parcelhusreglen, hvis barnet har købt lejligheden på et tidspunkt, hvor barnet har til hensigt fortsat at anvende lejligheden som bolig i en uvis, længere periode og således at lejligheden først herefter sætter til salg.

Som ligeledes nævnt i artiklen fra den 23. juli 2016 er det ikke i praksis ganske afklaret, hvor lang tid, barnet skal have ejet lejligheden for at kunne anvende parcelhusreglen. Det anbefales følgelig at indhente et bindende svar desangående. Det kan her formentlig spille en rolle, hvis barnet bliver boende i lejligheden nogen tid efter endt studie, eller om beslutningen om et salg umiddelbart efter studietiden lå klart, da barnet købte lejligheden af forældrene.

Lovændringer

Det er vanskeligt at se, hvorledes der kan etableres regler, der rammer forældrekøb, medmindre der indføres regler, der ikke er alment gyldige.

Eksempelvis kunne man forestille sig, at der stilles strenge krav til barnets beboelsestid i lejligheden, efter at barnet har købt lejligheden af forældrene. Men en sådan regel må i sagens natur også omfatte den studerende, der under samme omstændigheder køber en lejlighed af en fremmed og sælger lejligheden kort tid efter.

— o —