

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 23 maj 2023

Forældre køb og skat[©]

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

www.v.dk

Med blot en god måned til årets studenter springer ud, er det også blevet den tid på året, hvor forældre springer ud i overvejelser om forældre køb.

Skattereglerne om finansiering og drift af forældre købsboligen kan have væsentlig betydning for familiens omkostninger ved at vælge denne løsning.

Køb af en lejlighed eller anden fast ejendom med henblik på at skaffe en bolig til et barn rejser en lang række forskellige spørgsmål, herunder bl.a. om de skattemæssige forhold, som omtales i det følgende.

I mange tilfælde købes lejligheden af den ene eller begge forældre. Andre gange vælger forældrene at lade et selskab ejet af forældrene købe boligen, således at selskabet herefter udlejer boligen til barnet; en konstruktion, som afføder yderligere skattemæssige komplikationer, og som i en del tilfælde må frarådes.

Udlejning er erhvervsmæssig virksomhed

I skattemæssig sammenhæng anses køb og udlejning af en fast ejendom som det meget klare udgangspunkt som etablering og drift af en erhvervsmæssig virksomhed. Det gælder, uanset om lejligheden udlejes til en fremmed eller et barn, og i sidstnævnte tilfælde uanset om barnet betaler en leje eller ej.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 23 maj 2023

Indkomst fra udlejningsvirksomheden

Som for alle andre former for erhvervmæssig virksomhed, har forældrene som udlejere pligt til at opgøre årets skattepligtige indkomst fra udlejningsvirksomheden.

Indtægtssiden

Indtægterne fra udlejningen omfatter i lejeperioden som almindeligvis det eneste den leje, som forældrene modtager fra barnet

Udlejning eller udlån af en bolig til en nærtstående fører efter skattemyndighedernes mangeårige praksis til, at udlejeren skal beskattes af en leje svarende til markedslejen for boligen. Ved en principiel dom fra 2003 tiltrådte Højesteret den forståelse af loven, som ligger til grund for skattemyndighedernes praksis.

Mange forældre har stiftet bekendtskab med denne regel i forbindelse med et forældre-køb. Men reglen er ikke begrænset til de ordinære forældre-køb. Reglen gælder f.eks. også ved udlejning til forældre, søskende, niecer og nevøer og andre nærtstående.

Højesterets dom betyder, at uanset hvilken leje barnet rent faktisk betaler, vil forældrene blive *beskattet* på samme måde, som hvis barnet havde betalt en markedsleje for lejligheden – og dermed altså uanset om forældre og barn eksempelvis har aftalt, at barnet kan bo ”gratis” eller mod en meget beskedent leje i lejligheden.

Udlejes boligen til barnet med vilkår om, at forældrene som udlejer afholder alle forbrugsudgifter, dvs. vand, varme, el m.v., vil markedslejen blive fastsat under hensyntagen hertil.

Vurderingen af, hvad der for den konkrete bolig må anses som markedslejen, skal foretages med udgangspunkt i lejelovens regler om, hvad der må anses som den lovlige leje for den pågældende bolig, herunder reglerne om omkostningsbestemt leje.

Lejeloven åbner mulighed for, at forældrene som udlejer mod et gebyr kan anmode Huslejenævnet i den pågældende kommune om en udtalelse vedrørende huslejens størrelse for den pågældende bolig, alt under forudsætning af, at forældrene på ansøgningstids-

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 23 maj 2023

punktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger, eller, hvis der er tale om en andelsbolig, at forældrene ikke har brugsret til andre udlejede andelsboliger. I andre tilfælde må anbefales at indhente sagkyndig bistand fra anden side, f.eks. fra en ejendomsmægler, ejendomsadministrator mv., der har indsigt i lejefastsættelsen i området.

Udgiftssiden

Modstykket til beskatningen af en markedsleje er, at forældrene har skattemæssig fradragret for de omkostninger, som er forbundet med driften af forældre købsboligen. Renteudgifter, som med det stigende renteniveau på ny har fået væsentlig betydning, er nærmere omtalt nedenfor.

Som fradragsberettigede driftsomkostninger i forbindelse med udlejningsaktiviteten anses eksempelvis udgifter til:

- vand-, kloak- og renovationsafgifter,
- forsikring af ejendommen,
- skorstensfejer, snerydning og fejning,
- kontingent til grundejerforening,
- administration og revisorbistand vedrørende udarbejdelse af regnskab for udlejningsvirksomheden.

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

Forældrene har som udlejer endvidere fradrag for vedligeholdelsesudgifter vedrørende boligen. Fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter omfatter som udgangspunkt ikke de omsorgsfulde forældres forbedringer af forældre købsboligen i forbindelse med klarlægning til barnets indflytning, men som udgangspunkt kun vedligeholdelsesudgifter, der bringer boligen i samme stand som ved forældrenes køb af boligen.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 23 maj 2023

Det kan være vanskeligt, endog meget vanskeligt, at fastslå, hvor stor en andel af afholdte udgifter til istandsættelse, der har karakter af fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter, og hvor stor en andel, der må anses som ikke-fradragsberettigede forbedringsudgifter for nyerhvervede ejendomme.

På denne baggrund anerkendes efter en særlig skattepraksis, betegnet ”procentreglen”, fradrag for vedligeholdelsesudgifter indenfor visse rammer. Med reglen erstattes et frit skøn over omfanget af afholdte vedligeholdelsesudgifter af et, så at sige, skematisk opgjort fradrag.

Efter procentreglen kan de fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter opgøres med udgangspunkt i de udgifter, der samlet er afholdt til istandsættelse af ejendommen efter erhvervelsen (dvs. udgifter til vedligeholdelse og forbedringer). For udlejede en- og to-familieshuse anerkendes herefter fradrag inden for 35 pct. af den årlige lejeindtægt ekskl. varmebidrag og for bl.a. ejerlejligheder anerkendes indenfor 25 pct. af den årlige lejeindtægt i de første 3 ejerår efter anskaffelsen. Det er i den forbindelse væsentligt at være opmærksom på, at procentreglen vedrører udgifter, der efter deres karakter er fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter. Reglerne, der ikke er ukomplicerede, er nærmere omtalt i bogen ”Forældrekøb”, udgivet på DJØF Forlag.

Der skal ikke betales ejendomsværdiskat vedrørende den udlejede forældrekøbsbolig.

Beskatning efter almindelige regler eller efter virksomhedsskatteordningen

Med udgangspunktet om, at udlejning anses som drift af en erhvervsmæssig virksomhed, kan forældrene som ejer og udlejer vælge mellem to forskellige veje ved opgørelsen og beskatningen af indkomst fra virksomheden: Dels ”de almindelige regler” og dels virksomhedsskatteordningen.

De almindelige regler

En forældre kan således for det første vælge at opgøre indkomst fra udlejning af forældrekøbsboligen efter, hvad der i fagsproget betegnes som ”skattelovgivningens almindelige regler”.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 23 maj 2023

Det betyder, at indtægter fra udlejningen beskattes som personlig indkomst. Udgifter, der har karakter af driftsomkostninger, kan fradrages i den skattepligtige, personlige indkomst, bortset fra renteudgifter, der fragår i forældrenes kapitalindkomst, og dermed har en lavere fradragsværdi.

Et eventuelt skattemæssigt underskud kan som udgangspunkt modregnes i forældrens øvrige indkomst, kan overføres til modregning i en ægtefælles indkomst og kan fremføres til modregning i senere års positive indkomst fra udlejningen eller fra andre kilder.

Virksomhedsskatteordningen

Alternativt kan en forældre vælge at anvende virksomhedsskatteordningen ved opgørelsen og beskatningen af overskuddet fra virksomheden. Et overskud beskattes herefter med en á conto skat på 22 pct. En hævning af opsøret overskud beskattes som personlig indkomst, men dog med reduktion af de allerede betalte 22 pct. Underskud kan fradrages på samme vis som ovenfor.

Når virksomhedsskatteordningen tidligere har været interessant for forældrene, skyldes det nok kun i mindre grad den lempelige á conto skat, og i højere grad, at renteudgifterne tidligere kunne modregnes direkte i lejeindtægten fra barnet og derfor efter omstændighederne kunne fragå med den højeste marginale fradragsværdi. Var de ovenfor omtalte almindelige regler valgt dengang, ville renteudgifterne have en lavere fradragsværdi.

En forældrekøbsbolig kan fortsat erhverves i virksomhedsskatteordningen. Men reglerne om skattemæssig fradragsret for renteudgifter blev ved en lovændring fra december 2020 strammet ved udlejning til nærtstående. Renteudgifter af gæld i virksomhedsskatteordningen, der skematisk kan henføres til fast ejendom, der stilles til rådighed som bolig for den skatteyderens nærtstående, har således nu kun begrænset skattemæssig fradragsværdi, svarende til den skattemæssige fradragsværdi for private renteudgifter.

Ved nærtstående forstås i denne forbindelse ejerens egne eller ægtefællens forældre og bedsteforældre samt børn og børnebørn og disses ægtefæller.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 23 maj 2023

Driver en forældre allerede anden virksomhed i virksomhedsskatteordningen, skal også virksomheden med udlejning af en forældre købsbolig indgå i virksomhedsskatteordningen. I denne situation er det ikke muligt at vælge mellem virksomhedsskatteordningen og de almindelige regler.

Særregler om kildeartsbegrænsning

Har forældrene valgt at købe ejendommen sammen, gælder særlige regler om begrænset adgang til at anvende skattemæssige underskud fra udlejningsvirksomheden, kaldet "kildeartsbegrænsning". Reglerne medfører, at hvor forældrene har indgået en skriftlig aftale om det fælles ejerskab til forældre købsboligen, kan et skattemæssigt underskud ved drift af lejligheden, opgjort efter ovenstående regler, ikke fradrages i anden indkomst, men kun modregnes i senere års eventuelle positive nettoindkomst fra udlejning af forældre købsboligen.

Beskatning ved salg

Spørgsmålet om de skattemæssige konsekvenser ved et salg rejser en lang række forskellige problemstillinger.

Alt i takt med konjunkturudviklingen har fokus i praksis i første række været rettet mod forældrenes muligheder for at sælge boligen skattefrit, når boligen har udtjent sit formål ved barnets fraflytning.

Et skattefrit salg af en ejerbolig efter den såkaldte "parcelhusregel", der også omfatter bl.a. ejerlejligheder, kommer kun på tale, hvis boligen har tjent til bolig for *ejeren* – dvs. forældrene - i en del af eller hele den periode, hvori ejeren har ejet ejendommen, og hvis boligen i øvrigt opfylder betingelserne for et skattefrit salg.

Særligt betingelsen om anvendelse af forældre købsboligen som bolig for ejeren (forældrene) vil ofte være til hinder for et skattefrit salg.

Det ses undertiden, at forældrene overdrager lejligheden til barnet, der herefter bor i lejligheden i en periode, og siden sælger lejligheden. For nærmere omtale af mulighe-

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 23 maj 2023

derne for et skattefrit salg under disse omstændigheder henvises til bogen "Forældre-køb", DJØF Forlag.

— 0 —