Offentliggjort d. 11. august 2018

Skat og forældrekøb©

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

Den årlige jagt på studieboliger tilspidses som altid, når studiepladserne er fordelt i slutningen af juli, og mange forældre må træde til med et såkaldt forældrekøb.

I disse spalter er tidligere behandlet forskellige emner i tilknytning til forældrekøb. Artiklerne herom er tilgængelige på JP Premium, men der synes at være et behov for en opsamling.

Nedenfor behandles de skatteretlige spørgsmål i tilfælde, hvor forældrene køber lejligheden personligt.

Næste lørdag, den 18. august 2018, omtales de skattemæssige forhold, hvor lejligheden købes af et selskab ejet af forældrene.

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. Denne konstruktion afføder visse yderligere skattemæssige komplikationer, der omtales nærmere den 18. august 2018.

Offentliggjort d. 11. august 2018

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 et barn, og uanset om barnet betaler en leje eller ej. 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” i lejligheden.

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 vælge at opgøre indkomst fra udlejning af forældrekøbsboligen efter, hvad der i fagsproget betegnes som ”skattelovgivningens almindelige regler”.

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 er kapitalindkomst, og dermed har en lavere fradragsværdi. Et eventuelt skattemæssigt underskud kan 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 opsparet overskud beskattes som personlig indkomst, men dog med lempelse for de allerede betalte 22 pct. Underskud kan fradrages på samme vis som ovenfor.

Når virksomhedsskatteordningen ofte er interessant for forældrene, skyldes det nok kun i mindre grad den lempelige á conto skat, og i højere grad, at renteudgifterne kan modregnes direkte i lejeindtægten fra barnet og derfor efter omstændighederne kan fragå med den højeste marginale skattesats. Var de ovenfor omtalte almindelige regler valgt, ville renteudgifterne fragå med den lavest tænkelige fradragsværdi.

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

Mere om indkomst fra udlejningsvirksomheden

Som allerede nævnt skal en forældre som ejer beskattes af indtægter fra udlejning af boligen til barnet, og har fradrag for driftsomkostninger og renter forbundet hermed.

Beskatning af markedsleje

Forældrene skal ifølge en højesteretsdom fra 2002 beskattes af markedslejen for boligen. Ved markedslejen forstås som udgangspunkt den højst mulige leje, som forældrene lovligt vil kunne opkræve efter de lejeretlige regler.

Lejeloven åbner mulighed for, at forældrene mod et gebyr på 514 kr. (2018) kan anmode Huslejenævnet i den pågældende kommune om en udtalelse vedrørende huslejens størrelse for den pågældende bolig, alt under forudsætning af, at forældrene på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger. 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.

Offentliggjort d. 11. august 2018

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.

Fradrag for renter, driftsomkostninger og vedligeholdelse

Ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst fra udlejningsvirksomheden har forældrene, som allerede nævnt, fradrag for renter af gæld i forældrekøbsboligen. Fradragsværdien afhænger dog af, hvorvidt virksomhedsskatteordningen anvendes.

Endvidere kan fradrages driftsomkostninger i forbindelse med udlejningsaktiviteten. Det drejer sig om f.eks. vand-, kloak- og renovationsafgifter, udgifter til forsikring af ejendommen, udgifter til skorstensfejer, snerydning og fejning, kontingent til grundejerforening, afskrivning af eventuelle tilslutningsafgifter, ejendomsskatter samt udgifter til 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 Skats egen vejledning ved opgørelsen af den skattepligtige lejeindtægt, og de faktisk afholdte udgifter til ejendommens forsyning hermed kan omvendt fradrages ved indkomstopgørelsen. Afregner lejeren disse udgifter efter forbrug, indgår udgifterne efter Skats vejledning ikke i driftsregnskabet.

Forældrene har som udlejer endvidere fradrag for vedligeholdelsesudgifter vedrørende boligen. Fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter omfatter ikke de omsorgsfulde forældres ”større klargøring”, renovering, forbedring m.v., til barnets indflytning, men som udgangspunkt kun udgifter, der bringer boligen i samme stand som ved forældrenes køb af boligen. Og er boligen just anskaffet, er der som udgangspunkt ikke fradrag for noget væsentligt.

Efter en særlig skattepraksis er det muligt at opnå fradrag for afholdte udgifter efter den såkaldte ”procentregel” indenfor visse rammer. Efter procentreglen anerkendes således for udlejede en- og tofamilieshuse fradrag inden for 35 pct. af den årlige lejeindtægt

ekskl. varmebidrag og for udlejningsejendomme indenfor 25 pct. af den årlige lejeindtægt i de første 3 ejerår.

Der er fradragsret for ejendomsskatter vedrørende forældrekøbsboligen, og der skal ikke betales ejendomsværdiskat.

Pas på reglerne om kildeartsbegrænsning

Har forældrene valgt at købe ejendommen sammen, gælder i dag nogle nye 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 forældrekøbsboligen - hvilket nok kan være aktuelt, hvis forældrene f.eks. er skilt - 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 forældrekøbsboligen.

Beskatning ved salg

Spørgsmålet om de skattemæssige konsekvenser ved et salg favner 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* 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 forældrekøbsboligen som bolig for ejeren - dvs. forældrene - vil ofte være til hinder for et skattefrit salg.

Offentliggjort d. 11. august 2018

Et skattefrit forudsætter således, at ejeren, dvs. forældrene, rent faktisk har anvendt boligen i en periode, som ikke kan betegnes som midlertidig. Efter retspraksis er det således ikke tilstrækkeligt, at den ene eller måske begge forældre flytter ind i forældrekøbsboligen for en kortere periode for herefter at sælge boligen.

For accept af et skattefrit salg kræves således en nærmere og reel begrundelse for, at forældre pludselig udvikler en særlig interesse for selv at bo i netop forældrekøbsboligen. Som et eksempel herpå kan nævnes en sag, hvor hustruen i en familie fra Nordjylland tog en 2-årig uddannelse i København samtidig med, at barnet tog sin uddannelse i København. I denne sag anerkendte Skat, at en forældrekøbsbolig i København reelt havde tjent som bolig for hustruen, og boligen kunne følgelig sælges skattefrit. Når bortset fra sådanne særlige tilfælde vil Skat – med opbakning fra domstolene – ikke anerkende et sådant salg som skattefrit.

Da boligmarkedet sidst nåede et højdepunkt i perioden op til finanskrisen, blev der rejst og ført talrige skattesager om disse forhold. Så godt som undtagelsesfrit trak Skat det længste strå i disse sager.

Fører disse regler alt i alt i den konkrete sag frem til, at forældrene skal beskattes af en eventuel fortjeneste ved salget, skal fortjenesten som udgangspunkt beskattes som kapitalindkomst. Efter loven fører dette frem til, at der kan blive tale om topskat. Men som følge af skatteloftet vil beskatningen ikke overstige 42 %. Jeg er bekendt med, at nogle rådgivere råder forældrene til at tage ejendommen ud af virksomhedsskatteordningen før et salg. Jf. nærmere nedenfor. En sådan disposition indeholder givne forudsætninger, hvorfor man nok bør kontakte sin rådgiver, førend denne disposition gennemføres.

Har forældrene valgt at anvende virksomhedsskatteordningen, vil forældrene kunne lade fortjenesten beskatte med den foreløbige skat på 22 pct., hvis forældrene enten selv driver anden virksomhed i virksomhedsskatteordningen eller senest i året efter salgsåret etablerer ny erhvervsmæssig virksomhed. Men ulempen herved er, at den endelige skat vil indgå ved opgørelsen af topskatten, hvorfor den samlede skat kan havne på omkring 55 %.

Offentliggjort d. 11. august 2018

Overdragelse af forældrekøbslejligheden til barnet

I nogle tilfælde kan det være favorabelt at overdrage forældrekøbsboligen til barnet. Muligheden for at overdrage boligen til en værdi svarende til +/- 15 pct. af den seneste offentlige vurdering har således hidtil muliggjort en skatte- og afgiftsfri overførsel af en eventuel mérværdi til barnet, samtidig med, at forældrene sparede avanceskat ved overdragelse til barnet.

Herefter kan barnet selv sælge lejligheden skattefrit, hvis barnet – vel at mærke i barnets ejertid – opfylder samme strenge krav om anvendelse af boligen til reel beboelse, der ikke har midlertidig karakter. Det betyder f.eks., at et salg af boligen til barnet en kortere tid før barnets fraflytning ikke vil føre til, at barnet kan sælge boligen skattefrit i tilknytning til fraflytningen. En sådan sag er omtalt i disse spalter den 4. marts 2017.

Andelsboliger – særlige regler

Der gælder særlige skattemæssige regler for køb af andelsboliger og efterfølgende udlejning til et barn. En andelsbolighavers udlejning af andelsboligen til et barn anses således ikke som erhvervsmæssig udlejning, men derimod som ”fremleje” – hvilket efter Skats opfattelse ikke udgør en erhvervsmæssig virksomhed.

Det betyder bl.a., at det ikke er muligt at anvende virksomhedsskatteordningen, ligesom underskud ved udlejningsvirksomheden ikke kan fradrages i anden indkomst, overføres til ægtefælle, eller fremføres til modregning i senere års indkomst fra anden side. Formentlig kan et underskud end ikke fremføres til modregning i senere års overskud fra udlejning af samme andelsbolig.

——— o ———