

Forældrekøb af andelsbolig[©]

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

www.v.dk

Skattereglerne for forældrekøb af en andelsbolig afviger på væsentlige punkter fra forældrekøb af ejerlejligheder. Der er følgelig god grund til at se nærmere på omkostningerne ved de forskellige boligtyper før køb.⁽¹⁾

Selv om bolig manglen i de store studiebyer er blevet mindre gennem de senere år, kan et forældrekøb af forskellige årsager fortsat være et alternativ for forældre med boligsøgende børn.

Forældrekøb har typisk drejet sig om ejerlejligheder, men kan i sagens natur vedrøre alle boligformer, eksempelvis én og tofamiliehuse, andelsboliger, nedlagte landbrugsejendomme m.v.

Forældrekøb af en ejerbolig

De skattemæssige konsekvenser ved køb og udlejning af en ejerbolig ligger i praksis ganske fast. De skattemæssige forhold for sådanne boliger er tidligere omtalt i disse spalter, bl.a. den 11., 18. og 25. juli 2015 i artiklerne Forældrekøb, I. del, II. del og III. del, hvor den førstnævnte artikel har fokus på, hvilke overvejelser man bør gøre sig i tilknytning til købet. Dernæst regler, der gælder under lejeperioden samt endelig mulig-

¹ For en uddybende behandling af emnet henvises til bogen ”Forældrekøb” Djøfs forlag 2019.

Offentliggjort på Vidensportalen d. 3. september 2019

heder og fælder i forbindelse med salg eller generationsskifte af forældrekøbslejligheden og kan findes i Jyllands-Posten Premium.

Udlejning af en ejerbolig anses efter mangeårig praksis som det meget klare udgangspunkt som en erhvervsmæssig virksomhed i skattemæssig forstand. Forældrene kan ikke blot vilkårligt fastsætte eksempelvis en lav husleje til glæde for barnet, men skal beskattes af en markedsleje og har fuldt fradrag for omkostninger forbundet med ejendommens drift. Renteudgifter kan dog som udgangspunkt kun fradrages med den almindelige fradragsværdi med en reduceret skatteeffekt.

Et skattemæssigt underskud ved udlejning af boligen kan fradrages i anden skattepligtig indkomst, herunder personlig indkomst som eksempelvis lønindkomst.

Forældrene kan vælge at anvende virksomhedsskatteordningen og dermed opnå adgang til at fradrage renter med fuld fradragsvirkning, dvs. at renteudgifter kan modregnes i indkomst fra udlejningen. Såfremt forældrene driver erhvervsmæssig virksomhed i øvrigt og erhverver en forældrekøbslejlighed, har forældrene ikke nogen valgmulighed. Her skal lejligheden indgå i virksomhedsskatteordningen.

Forældrekøb af en andelsbolig

Mange andelsboligforeninger har i vedtægterne bestemmelser om, at én andelshaver skal bebo den andelsbolig, som andelsbeviset knytter sig til. Eller med andre ord, at foreningens boliger ikke kan erhverves med henblik på permanent udlejning.

Der findes imidlertid fortsat andelsboligforeninger, hvor et forældrekøb er muligt, således at forældrene erhverver andelsboligbeviset med henblik på udlejning til et barn - eller for den sags skyld til andre lejere, f.eks. forældre, en fremmed lejer m.v.

Ved vurderingen af de økonomiske konsekvenser for forældrene som købere, må forældrene imidlertid være opmærksomme på, at der gælder andre skatteregler ved køb og udlejning af andelsboliger end for køb og udlejning af en ejerlejlighed.

Offentliggjort på Vidensportalen d. 3. september 2019

Skat ved udlejning af en andelsbolig

Til forskel fra køb og udlejning af en ejerbolig anses køb og udlejning af en andelsbolig efter Landsskatterettens praksis *ikke* som en erhvervmæssig virksomhed i skatteretlig forstand.

Både i skattemyndighedernes og Landsskatterettens praksis har der tidligere været nogen usikkerhed omkring den skattemæssige behandling af en aktivitet (virksomhed) med udlejning af en forældre købsbolig, når der var tale om en andelslejlighed. I Landsskatterettens praksis fra de seneste år er imidlertid slået fast, at en aktivitet med udlejning af andelsbolig ganske vist er en virksomhed, hvor visse udgiftsposter kan fradrages, men det er – som nævnt - *ikke* en erhvervmæssig virksomhed i skatteretlig forstand.

Baggrunden for denne vurdering er ikke ganske klar. Men hovedsynspunktet er, at udlejning af en andelsbolig i skattemæssig henseende må sidestilles med fremleje af en lejlighed. Begrundelsen er, at det er andelsboligforeningen, som ejer ejendommen, mens ejerne af andelsbeviserne i foreningen, dvs. andelshaverne, kun har en brugsret til en lejlighed. Denne konstruktion kan efter Landsskatterettens opfattelse sidestilles med lejere, som heller ikke er ejere af en ejendom. Hvis en andelshaver udlejer sin andelsbolig, er der derfor tale om fremleje.

På udgiftssiden kan denne vurdering i nogle tilfælde have væsentlige økonomiske konsekvenser for forældrene som udlejer. Eksempelvis er det ikke muligt at anvende virksomhedsskatteordningen.

Indtægter - fastsættelse af leje

Selv om udlejning af en andelsbolig ikke anses som en erhvervmæssig virksomhed, ligger det nu fast i skattemyndighedernes praksis på området, at forældrene som udgangspunkt skal indtægtsføre en markedsleje for boligen, dvs. den leje, der vil kunne opnås ved udlejning til en fremmed. Denne leje betegnes i praksis som den ”objektive udlejningsværdi” eller markedslejen. Markedslejen fastsættes uafhængigt af den boligafgift m.v., som andelshaveren skal betale til andelsforeningen.

Offentliggjort på Vidensportalen d. 3. september 2019

Udgiftssiden

I modsætning til regler og praksis om skatteopgørelsen ved udlejning af ejerboliger, er praksis for udlejning af andelsboliger ret beskeden og meget lidt illustrativ.

Udgangspunktet er, at forældrene som udlejer skal beskattes efter det princip, som i skattepraksis betegnes som ”*nettoindkomstprincippet*”. Beskatning efter dette princip indebærer, at skatteyderen har skattemæssigt fradrag for udgifter, som har ”omkostningskarakter” og ”driftsmæssig relevans” henholdsvis ”driftsmæssig tilknytning” til aktiviteten.

For udlejning af en andelsbolig betyder det efter Landsskatterettens seneste afgørelse af 8. marts 2019⁽²⁾, at forældrene kun kan fradrage de udgifter, som har været ”forbundet” med indkomsterhvervelsen.

Her kan først og fremmest peges på, at forældrene som udlejer efter Landsskatterettens praksis kan fradrage den boligafgift, som betales til andelsboligforeningen. Det samme må formentlig antages at gælde eventuelle andre pligtige ydelser til foreningen som eksempelvis antennebidrag, udgifter til internet.

Endvidere kan forældrene fradrage renter af lån, for hvilke forældrene er debitorer, jf. herom nærmere artiklen i disse spalter den 17. august 2019 under overskriften ”Fælles ejerskab af fast ejendom kan udløse uventet skatteregning”. Renter af sådanne lån har samme fradragsværdi som andre private renteudgifter, dvs. laveste fradragsværdi.

Derimod står det i praksis mindre klart, hvilke andre udgifter, der er forbundet med skattemæssigt fradrag, og eventuelt i hvilket omfang disse udgifter kan fradrages.

Eksempelvis kan nævnes en post som forældrenes (andelshaverens) udgifter til indvendig istandsættelse af andelsboligen. En sådan udgift må formentlig antages at have ”omkostningskarakter” og ”driftsmæssig relevans” i forhold til udlejning af andelsboligen. Tilbage står spørgsmålet om, hvorvidt der er skattemæssig fradragsret for udgiften i sin

² Landsskatterettens kendelse af 8. marts 2019, jr. nr. 15-2147183

Offentliggjort på Vidensportalen d. 3. september 2019

helhed eller blot for en andel af udgiften, således som det kan være tilfældet efter reglerne for udlejningsejendomme ejet af en skatteyder personligt.

Det vil på denne baggrund være tilrådeligt for andelshaveren som udlejer at forespørge skattemyndighederne, før der afholdes større udgifter i tilknytning til et lejeforhold vedrørende en andelsbolig.

Under alle omstændigheder vil reglerne om manglende fradragsret for underskud ved udlejningen sætte en effektiv øvre grænse for omfanget af de udgifter, der kan fradrages, jf. nedenfor.

Ingen fradragsret for underskud

Den omstændighed, at udlejning af en andelsbolig ikke anses som drift af en erhvervsmæssig virksomhed, medfører for det første, at det ikke er muligt at fratække et underskud ved udlejningsaktiviteten i anden skattepligtig indkomst. Et sådant underskud kan som det meget klare udgangspunkt heller ikke fremføres til fradrag i følgende års indtægter fra udlejningen eller overføres til fradrag i en samlevende ægtefælles indtægt.

Renteudgifter vil dog efter særlige regler i skattelovgivningen altid kunne fradrages men da, som nævnt, kun med den laveste fradragsværdi.

Virksomhedsskatteordningen

Det vil, som allerede nævnt, heller ikke være muligt at anvende virksomhedsskatteordningen ved opgørelse og beskatning af indkomst fra virksomheden. Af samme grund vil det ikke være muligt at opnå fuld fradragsret for renter, således som det er tilfældet ved udlejning af en ejerlejlighed placeret i virksomhedsskatteordningen. I de offentliggjorte afgørelser begrundes dette med, at der ikke er tale om erhvervsmæssig virksomhed.

Offentliggjort på Vidensportalen d. 3. september 2019

Beskatning som personlig indkomst

Er andelshaverens indkomst fra udlejning af andelsboligen positiv, skal indkomsten beskattes som personlig indkomst, dvs. med samme effektive beskatning som eksempelvis lønindkomst og efter omstændighederne med op til den højeste marginale beskatning. Beskatningen som personlig indkomst har den ”indirekte” konsekvens, at fradrag i indkomsten, f.eks. fradrag af boligafgiften, får fuld fradragsvirkning.

Salg af andelsboligen

En andelsbolig kan efter regler svarende til ”parcelhusreglen” sælges skattefrit, hvis andelsboligen i andelshaverens ejertid har tjent som bolig for andelshaveren og/eller hans husstand. Dette krav vil eksempelvis kunne være opfyldt, hvis andelshaveren med ægtefælle og børn har beboet andelslejligheden, og herefter fraflytter denne, og i forlængelse heraf udlejer andelslejligheden til et barn, der bliver boende i lejligheden efter forældrenes fraflytning.

Parcelhusreglen opfyldes ikke ved et forældre køb med udlejning til et barn. Et barn, der er flyttet i egen bolig, anses i skattepraksis ikke som en del af andelshaverens husstand. Dette gælder, uanset om barnet endnu ikke er fyldt 18 år i en del af eller i hele den periode, hvor barnet bebor lejligheden.

Hvis forældrene som andelshavere ikke opfylder kravene for at kunne sælge andelsbeviset skattefrit efter ”parcelhusreglen”, vil en eventuel fortjeneste ved afståelse af andelsbeviset som udgangspunkt være skattepligtig. Ved opgørelsen af den skattepligtige fortjeneste har skattemyndighederne anlagt den praksis, at kun de udgifter, som er direkte knyttet til gennemførelse og berigtigelse af køb og salg af andelsbeviset, kan indgå ved opgørelse af henholdsvis købs- og salgsprisen. Udgifter til f.eks. ejendomsmægler, forhandling om køb/salg, annonceudgifter, tilstandsomkostninger, energimærkning, ejerskifteforsikring mv. kan således efter skattemyndighedernes opfattelse ikke fradrages i avanceopgørelsen og dermed fragå i den skattepligtige fortjeneste.

Offentliggjort på Vidensportalen d. 3. september 2019

Sælges andelsbeviset til barnet, vil skattemyndighederne ved værdiansættelsen af andelsbeviset tage udgangspunkt i den højst lovlige pris for andelsbeviset efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter.

— 0 —