

Kan man arve brugsretten til en bolig?©

Af advokat (L) Bodil Christiansen

Advotax Advokatfirma

www.v.dk

I nogle familier er det ved den ene forældres bortgang et ønske, at brugsretten til boligen overgår til den længstlevende forældre, medens børnene arver selve ejendommen (ejendomsretten). Men skattemæssigt kan der være tale om en meget dyr løsning.

Både for ægtefæller og for ugifte samlevende har muligheden for at bevare parrets hidtidige bolig ved en parts dødsfald typisk meget stor betydning.

Hensynet til den længstlevende part, og herunder hensynet til at bevare den hidtidige fælles bolig, er tilgodeset på forskellig vis i loven. For ægtefæller eksempelvis ved muligheden for uskiftet bo og ved fortrinsret til at udtage boligen ved skifte efter førstafdøde, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt.

I visse tilfælde kan det være aktuelt at overveje muligheden for at sikre den længstlevende ved at give længstlevende en **brugsret** til boligen, medens **ejendomsretten** (ejerskabet) til boligen overgår til en anden arving.

Ved denne model sikres den længstlevende en bolig, medens ejendommens værdi på lang sigt tilfalder f.eks. et barn.

Men modellen kan samtidig give anledning til andre problemer, som bør søges løst på forhånd eller som kan indebære, at andre løsninger må vælges.

Lørdagsartiklen 17. april 2021

Helt centralt er bl.a. spørgsmålet om, hvem der skal afholde de løbende udgifter ved ejendommens drift, herunder bl.a. ejendomsskatter samt udgifter til ejendommens forsikring, vedligeholdelse, forsyning med el, vand og varme m.v.

I nær sammenhæng hermed bør tages stilling til, om kompetencen til at træffe afgørelse vedrørende ejendommens forhold tilkommer ejeren eller brugeren af ejendommen eller måske snarere skal fordeles mellem ejeren og brugeren.

Skatte- og afgiftsmæssigt er modellen heller ikke ukompliceret:

Hvis brugsretten til ejendommen etableres ved ejerens dødsfald, dvs. ved en bestemmelse herom i ejerens testamente, skal dødsboet betale boafgift af ejendommens værdi uden hensyntagen til byrde, som hviler på ejendommen qua den længstlevende ægtefælle eller samlevers brugsret til ejendommen. Der skal således svares boafgift og eventuelt til lægtsboafgift af den værdi, som ejendommen repræsenterer ved salg til en køber, hvor køberen frit kan anvende ejendommen efter købet.

Loven åbner mulighed for, at afgiften kan udredes af ejendommens værdi, men må ejendommen i givet fald sælges med henblik på at tilvejebringe de nødvendige midler, giver konstruktionen i sagens natur ingen mening.

Det formuegode, som består i, at den længstlevende har ret til at anvende ejendommen, er i sig selv afgiftsfritaget. Dette gælder, uanset hvor lang tid retten måtte bestå, dvs. uanset om retten er tidsbegrænset til f.eks. 10 år, eller om retten er livslang.

Men den længstlevende skal løbende indkomstbeskattes af fordelene ved at benytte ejendommen.

Det er selvsagt afgørende for en vellykket anvendelse af denne model, at økonomien er på plads, ikke blot på kort sigt i forbindelse med udredelse af boafgiften, men også på lang sigt i forbindelse med ejendommens drift og beskatningen af den længstlevende.

— o —