

Offentliggjort d. 8. marts 2021 på Vidensportalen V.dk

Udlejning af bolig til forældre[©]

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

www.v.dk

Landsskatteretten har den 24. februar 2022 offentliggjort en afgørelse fra december 2021 om de skattemæssige konsekvenser ved et barns udlejning af en bolig til forældre i nærheden af barnets egen bolig.

Afgørelsen giver anledning til eftertanke på flere planer, da der i denne sag blev anlagt en streng fortolkning af særreglen for beskatning af børn ved udlejning til forældre, ligesom barnets manglende selvangivelse af lejeindtægter blev anset som et groft uagtsomt forhold.

Forældrekøb og omvendt forældrekøb

Beskatningen af forældre og børn ved forældrekøb har været belyst flere gange i disse spalter.⁽¹⁾

De skattemæssige konsekvenser ved det traditionelle forældrekøb er baseret på den model, at forældrene udlejer en bolig til barnet og indebærer bl.a., at forældrene skal beskattes af en markedsleje vedrørende forældrekøbsboligen. I denne indtægt fra udlejningen kan forældrene fradrage driftsomkostninger ved udlejningen. Endvidere har forældrene fradragsret for renteudgifter m.v., men for boliger i virksomhedsskatteordningen dog efter en lovændring i 2020 med virkning fra 2021 kun med reduceret fradragseffekt

¹ Jf. herved bl.a. artiklerne Forældrekøb I. del, Forældrekøb II. del og Forældrekøb III. del, Forældrekøb af andelsbolig, Skat og Forældrekøb i selskabsform samt udgivelsen Forældrekøb, DJØF, 2019.

Offentliggjort d. 8. marts 2021 på Vidensportalen V.dk

efter reglerne om rentekorrektion.⁽²⁾

Beskatningen af en indtægt i form af markedslejen for forældre købsboligen indtræder, uanset om barnet rent faktisk betaler en leje, der svarer til markedslejen. Betaler barnet ingen eller kun en mindre leje, anses barnets ”fritagelse” for at betale markedslejen som en gave fra forældrene til barnet. Overstiger den manglende lejebetaling grænsen for afgiftsfri gaver, er det overskydende beløb som udgangspunkt afgiftspligtigt med 15 pct. Der gælder dog nogle andre regler i det særlige tilfælde, hvor forældrene har givet barnet en uopsigelig ret til fri bolig.⁽³⁾

Forældrene skal ikke betale ejendomsværdiskat af forældre købsboligen, som jo ”er udlejet” til barnet.

Særregler for omvendt forældre køb

Samme regler som ovenfor beskrevet gælder som udgangspunkt for det ”omvendte forældre køb”, dvs. tilfælde, hvor et barn udlejer en bolig til forældre.

Som en undtagelse fra de almindelige regler om beskatning ved omvendt forældre køb, jf. ovenfor, vedtog Folketinget i 1992 særregler med det formål i særlige tilfælde at lempe beskatningen af barnet ved udlejning til forældre.

Begrundelsen for at vedtage særregler var ifølge lovmotiverne nærmere, at ”...*der er børn, som ønsker at tage sig af deres ældre – og måske plejkrævende – forældre, stedforældre eller bedsteforældre, bl.a. ved at stille en gratis bolig til rådighed for dem.*”

Med dette udgangspunkt ønskede Folketinget med særreglerne ”*at fjerne den urimelighed, der ligger i, at børnene i disse situationer beskattes af den del af friboligen, som de ikke modtager betaling for.*”

²⁾ Jf. lov nr. 2226 af 29. december 2020.

³⁾ Jf. SKM2009.27.HR

Offentliggjort d. 8. marts 2021 på Vidensportalen V.dk

Betingelser for anvendelse af de særlige regler

På denne baggrund kan særreglerne kun anvendes, hvis boligen til forældrene ligger i geografisk nærhed af barnets egen bolig. Det er således en betingelse, at boligen, der stilles til rådighed for forældrene mv, findes i tilknytning til en bolig, som den skattepligtige eller dennes ægtefælle bebor.

Det er endvidere en betingelse, at boligen stilles til rådighed for ejerens eller dennes ægtefælles forældre, stedforældre eller bedsteforældre, og at en af forældrene, stedforældrene eller bedsteforældrene er førtidspensionist, seniorpensionist, tidlig pensionist, efterlønsmodtager, fleksydelsesmodtager eller har nået folkepensionsalderen.

Beskatning efter særreglerne

Den skattemæssige lempelse for barnet (ejerens af boligen, der er stillet til rådighed for forældrene) består i, at barnet kun har pligt til at svare skat af en del af den husleje, som barnet som udlejer normalt skal beskattes af ved udlejning til forældre. Efter gældende regler skal barnet som udlejer således beskattes på følgende måde:

1. For det første skal barnet betale ejendomsværdiskat svarende til, hvad der skulle være betalt i ejendomsværdiskat, såfremt barnet selv beboede boligen.
2. Endvidere skal barnet beskattes af den del af en eventuel lejebetaling fra forældrene m.v., som overstiger 250 pct. af ejendomsværdiskatten, idet bemærkes at lejen ikke skal svare til markedslejen. Betaler forældrene således eksempelvis en leje, som svarer til ejendomsværdiskatten af boligen, skal barnet ikke svare skat af en leje.

Beskatningen efter de ovennævnte regler skal sammenholdes med, at den bolig, som stilles til rådighed for forældrene, efter Landsskatterettens opfattelse *ikke* kan anses som et erhvervsmæssigt aktiv.

Det indebærer ifølge en afgørelse fra Landsskatteretten af 8. januar 2010, at barnets om-

Offentliggjort d. 8. marts 2021 på Vidensportalen V.dk

kostninger ved ejendommens drift, herunder udgifter til vedligeholdelse og forsikring, som udgangspunkt *ikke* er forbundet med skattemæssig fradragsret.⁽⁴⁾

Alt afhængigt af økonomien i vid forstand vedrørende den bolig, som stilles til rådighed for en forældre m.v., forekommer det ikke givet, at særreglen om udlejning til forældre i sidste ende rent faktisk indebærer en lempelse for barnet sammenlignet med anvendelse af de almindelige regler for udlejning af forældre-købsboliger eller omvendt forældre-købsboliger, jf. det indledningsvist anførte.

Der er således måske ikke meget tilbage af den lempelse, som Folketinget i 1992 gerne ville indrømme børn, som stillede en bolig til rådighed for plejekrævende pensionistforældre i nærheden af barnets egen bolig. Det kan undre set i lyset af den massive efterspørgsel på ”varme hænder” i plejesektoren.

Det forekommer i øvrigt heller ikke givet, at udlejningsforholdet vedrørende boligen skal anses som en ikke-erhvervsmæssig virksomhed for barnet.

En ny sag om særreglen

Landsskatteretten traf den 15. december 2021⁽⁵⁾ afgørelse i en sag om anvendelse af særreglen for udlejning til forældre, som på flere punkter giver stof til eftertanke.

I den pågældende sag havde et barn den 1. marts 2002 købt en bolig, som barnet selv anvendte som bolig de følgende små to år. Barnets mor boede ligeledes i boligen.

Barnet købte herefter en anden bolig i umiddelbar nærhed, som barnet flyttede ind i i december 2003.

⁴⁾ Frem til 2010 fulgte skattemyndighederne den praksis, at barnet kunne fradrage faktiske udgifter, der (efter sin art) var fradragsberettigede i forbindelse med udlejning af ejendommen. Denne praksis blev imidlertid ophævet den 19. januar 2010, formentlig set i lyset af Landsskatterettens afgørelse af 8. januar 2010.

⁵⁾ SKM2022.88.LSR

Offentliggjort d. 8. marts 2021 på Vidensportalen V.dk

I november 2004 flyttede barnets fader ind i den ejendom, som barnet havde købt den 1. marts 2002. Faderen, som efter det oplyste led af dårligt helbred, var berettiget til folkepension fra 1. februar 2005. Barnet solgte boligen i 2012.

Efter det af familien oplyste var aftalen mellem forældrene og barnet, at forældrene betalte samtlige udgifter vedrørende forældrenes bolig i lejeperioden. Aftalen var således nærmere, at forældrenes husleje altid skulle svare til renter og bidrag på realkreditlån, ca. 10.000 pr. måned, samt de udgifter, der måtte være i forbindelse med forsikring, vedligeholdelse mv. Herudover afholdte forældrene forbrugsudgifter.

Barnet havde ikke selvangivet nogen skattepligtig indkomst vedrørende udlejningen til forældrene fra 2004 – 2012. Barnet betalte ejendomsværdiskat på 17.850 kr. årligt vedrørende boligen og havde fra 2004 – 2012 fået skattemæssigt fradrag for renter og bidrag på realkreditlån i huset.

I 2013 forhøjede skattemyndighederne barnets skattepligtige indkomst med 120.000 kr. for hvert af årene 2004 – 2012, svarende til en skønnet husleje vedrørende boligen udlejet til forældrene.

Skattemyndighedernes almindelige frist for at varsle og genoptage barnets skatteansættelser for 2004 -2009 var på dette tidspunkt sprunget. Men da barnet efter myndighedernes opfattelse havde handlet groft uagtsomt, gav loven også mulighed for at ændre barnets skatteansættelser for hvert af årene 2004 – 2009.

Landsskatterettens afgørelse af 15. december 2021

Denne afgørelse blev fastholdt af et flertal på to af de tre deltagende dommere i Landsskatteretten.

Landsskatteretten tog som det første stilling til, om barnet kunne anvende særreglen for udlejning til forældre.

Offentliggjort d. 8. marts 2021 på Vidensportalen V.dk

Det mente et flertal på to af Landsskatterettens tre dommere ikke var tilfældet.

Flertallets begrundelse var, at i en situation som den foreliggende, hvor forældrene havde betalt samtlige udgifter forbundet med boligen, og der således ikke var stillet *en eller en del af* en fribolig til rådighed for forældrene, var forholdet ikke omfattet af særreglen.

Den omstændighed, at forældrene efter det oplyste havde betalt samtlige udgifter forbundet med boligen, førte med andre ord til, at særreglen *ikke* kunne anvendes.

Konsekvensen af denne vurdering fra Landsskatterettens side var, at udlejningen skulle beskattes efter hovedreglen om udlejning af en bolig til nærtstående, dvs. efter samme regler som forældrekøb.

Med andre ord: Den omstændighed, at forældrene betalte for meget, medførte, at barnet skulle beskattes efter andre, skærpede regler.

Mindretallet i Landsskatterettens dommerkollegium var derimod enig i, at særreglen om udlejning til forældre også kunne anvendes i en situation som den foreliggende, hvor forældrene havde betalt husleje i form af afholdelsen af de månedlige rente- og bidragsbeløb til kreditforeningen og endvidere afholdt løbende udgifter vedrørende ejendommen.

Skal forældrene være pensionister på købstidspunktet?

Det kan tilføjes, at det daværende SKAT som yderligere begrundelse for den oprindelige afgørelse fra 2013 havde anført, at betingelsen for at anvende særreglen om, at mindst en af forældrene var pensionist mv., skulle være opfyldt ved datterens køb af ejendommen.

Dette synspunkt blev siden afvist, både af Skattestyrelsen selv og af Landsskatteretten. Særreglen kan således anvendes vedrørende en bolig udlejet til forældre fra det tids-

Offentliggjort d. 8. marts 2021 på Vidensportalen V.dk

punkt, hvor en eller begge forældre m.v. bliver pensionist mv. – men det kræves altså ikke, at forældrene er blevet pensionister mv. på købstidspunktet.

Grov uagtsomhed

Landsskatteretten tog herefter stilling til, om den omstændighed, at barnet ikke havde selvangivet de 120.000 kr. årligt, måtte anses som et groft uagtsomt forhold. Hvis der var tale om et groft uagtsomt forhold, ville det således være muligt at genoptage også barnets skatteansættelser for 2004 – 2009.

Barnet anførte her, at selv om hun ganske vist var advokat, havde hun aldrig beskæftiget sig med skatteret, men var specialiseret i andet retsområde. Videre anførte hun, at hun på intet tidspunkt havde forsøgt at skjule oplysninger for SKAT, og at hun oprindeligt havde rådført sig med en anden advokat, der havde oplyst hende om, at der ikke skulle ske beskatning af hendes forældres beboelse af ejendommene.

Landsskatteretten nåede frem til, at der var tale om et groft uagtsomt forhold.

Rettens begrundelse for denne vurdering var, at barnet havde opnået en økonomisk fordel ved udlejningen af ejendommen til forældrene, og som advokat og dermed også jurist kunne barnet ikke anses for at have været ubekendt med, at en sådan økonomisk fordel som udgangspunkt er skattepligtig.

På den baggrund var det Landsskatterettens opfattelse, at barnet havde handlet groft uagtsomt ved ikke at have opgjort og selvangivet overskud ved udlejningen. Der kunne derfor ske genoptagelse af barnets skatteansættelser helt tilbage til 2004.

Konsekvenser

Efter en afgørelse som den foreliggende kan der i nogle tilfælde være god grund til at tage et ekstra check på ejendomsregnskabet for en bolig udlejet til forældre, hvis barnet

Offentliggjort d. 8. marts 2021 på Vidensportalen V.dk

har valgt at lade udlejningsforholde beskatte efter særreglen om udlejning til pensionerede forældre.

Det er ikke ualmindeligt, at børn stiller en bolig til rådighed for forældre mod en vis egenbetaling.

Men forældrenes egenbetaling kan altså efter Landsskatterettens opfattelse blive så stor, at særreglen slet ikke kan anvendes.

— o —