

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 22 november 2022

Er det en gave når forældrene er medunderskriver på barnets realkreditlån?©

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

www.v.dk

Ved en afgørelse fra 19. oktober 2022 har Landsskatteretten taget stilling til de skatte- og afgiftsmæssige konsekvenser i en sag, hvor en fader var medunderskriver på kreditforeningslånet, som finansierede datterens køb af lejlighed.

Forældre købsboliger har i årrække været i skattemyndighedernes søgelys. Nedslagspunkterne har bl.a. omfattet fastsættelsen af leje, medens barnet boede til leje hos forældrene, værdiansættelsen ved en overdragelse af boligen fra forældre til barn, og forældrene eller barnets muligheder for et skattefrit salg efter parcelhusreglen.

Forældre købsboliger har også haft politisk bevågenhed. Ved finanslovsaftalen for 2020 indgik partierne bag aftalen bl.a. en aftale om ”Afskaffelse af forældre køb i virksomhedsordningen mv.” Af de uddybende bemærkninger i finanslovsaftalen fremgik videre, at ”...udlejning af bolig til nærtstående ikke kan indgå i virksomhedsordningen eller kapitalafkastordningen”, og at indgrebet navnlig var begrundet i et ønske om at beskære fradragsværdien af renter vedrørende gæld i forbindelse med forældre køb.

Det varslede indgreb i 2019 blev siden vedtaget med ikrafttræden den 1. januar 2021, men i en noget modificeret form.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 22 november 2022

Barnets lånefinansiering

Landsskatterettens kendelse af den 19. oktober 2022 drejer sig om en yderligere facet ved forældre køb, nemlig barnets finansiering ved forældrenes salg af boligen til barnet, jf. nærmere nedenfor.

Rentefri lån

En ofte anvendt fremgangsmåde ved barnets finansiering af en forældre købsbolig har været, at forældrene yder barnet et rentefrit lån på anfordringsvilkår, dvs. på det vilkår, at forældrene kan kræve lånet indfriet ”på anfordring” – altså med ganske kort varsel.

Skattemyndighederne har gennem en lang årrække anerkendt sådanne lån, dvs. at etableringen af lånet i sig selv ikke afføder skatte- eller afgiftsmæssige konsekvenser. Om disse lån fremgår således af skattemyndighedernes egen vejledning, at: *”Anfordringslån medfører hverken indkomstskattepligt eller gaveafgiftspligt for låntageren. Ligningsrådet har dog fundet, at beskatning kan ske efter kursgevinstloven i et tilfælde, hvor en skatteyder ønskede at gøre to forrentede anfordringslån af hver 1 mio. kr. ydet til en niece rentefrie.”*

Billedet af de rentefri anfordringslån er mere nuanceret, end hvad skattemyndighedernes vejledning umiddelbart lader forstå.

Hovedreglen er dog ganske klar: Ydelse af et rentefrit eller lavt forrentet anfordringslån udløser hverken skattemæssig korrektion af rente eller beskatning efter kursgevinstloven.

Medhæftelse for kreditforeningslånet

Ydelse af et rentefrit anfordringslån fra forældre til børn forudsætter selvsagt, at forældrene har de fornødne midler hertil.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 22 november 2022

I sagen afgjort ved Landsskatterettens kendelse af 19. oktober 2022 havde familien valgt en anden finansieringsform ved generationsskifte af en forældre købslejlighed.

I den pågældende sag havde en moder i 2017 overdraget en ejerlejlighed til en datter for 1,3 mio. kr.

Datteren finansierede købet fuldt ud ved optagelse af et realkreditlån på 1,3 mio. kr. Både datteren og faderen hæftede som debitorer for lånet. Ved årsopgørelserne for hvert af årene 2017 – 2020 var for datteren og faderen hver især indberettet halvdelen af lånet, ligesom datter og fader hver især havde fratrukket halvdelen af renterne på lånet.

Datteren havde betalt alle ydelser på lånet i lånets løbetid og havde indfriet lånet i 2020, hvor hun solgte boligen.

Er medhæftelse en gave?

Efter skattemyndighedernes opfattelse havde faderen ydet datteren en gave på halvdelen af kreditforeningslånet, svarende til 650.000 kr.

Skattemyndighedernes synspunkt var nærmere, at det i den konkrete sag kun havde været muligt at opnå en 100 pct. finansiering af købesummen som følge af, at faderen var meddebitor på lånet, og at det således var hans betalingsevne, der havde ført til, at kreditforeningen havde accepteret en 100 % finansiering af ejendommen.

Videre henviste skattemyndighederne til, at halvdelen af kreditforeningslånet var medregnet på faderens årsopgørelse, og at han ligeledes havde opnået fradragsret for halvdelen af renteudgifterne.

Efter skattemyndighedernes opfattelse adskilte forholdet sig herved fra kautionstilsagn, hvor lånet henføres fuldt ud til låntageren (i dette tilfælde datteren), som ligeledes har fradragsret for samtlige renter på lånet.

Skattemyndighederne opkrævede på denne baggrund gaveafgift af beløbet på 650.000 kr., svarende til godt 88.000 kr.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 22 november 2022

Klage over skattemyndighedernes afgørelse

Faderen klagede over skattemyndighedernes afgørelse til Skatteankestyrelsen. Under klagebehandlingen af sagen oplyste skattemyndighederne, at for så vidt det kunne dokumenteres, at der forelå en indbyrdes aftale om, at datteren skulle betale alle ydelser på lånet og ville friholde faderen for enhver hæftelse, således at faderen havde et regreskrav på 100 pct. overfor datteren, hvis faderen betalte ydelser på lånet til långiver, var skattemyndighederne enige i, at der ikke på låneoptagelsestidspunktet var givet en gave på halvdelen af realkreditlån.

Familien oplyste i denne sammenhæng, at faderen og datteren havde aftalt, at datteren skulle betale alle ydelser på lånet og herved skulle friholde faderen for enhver hæftelse.

Landsskatterettens afgørelse

Ved Landsskatteretten fik familien medhold i, at datteren ikke havde modtaget en gave som følge af, at faderen også var debitor for lånet.

Landsskatteretten henviste herved som det første til familiens aftale om, at datteren skulle betale alle ydelser på lånet. Videre henviste retten til, at det af datterens kontoudtog fremgik, at hun havde betalt alle ydelser på lånet. Landsskatteretten bemærkede i denne forbindelse, at datteren i overensstemmelse hermed havde anvendt hele lånet til betaling for ejendommen, og at hun indfrieede hele lånt ved salget af ejendommen.

På denne baggrund var der efter Landsskatterettens opfattelse ikke tilfaldet datteren en ”vederlagsfri formuefordel”, og faderen havde dermed ikke givet datteren en gave.

Som et sidste led i begrundelsen for afgørelsen tilkendegav Landsskatteretten, at den omstændighed, at datteren muligvis ikke ville kunne have optaget lånet, såfremt faderen ikke havde været med-debitor på lånet, ikke kunne føre til en ændring af rettens konklusion. Det samme gjaldt den omstændighed, at der var indberettet halvt rentefradrag til faderen henholdsvis til datteren.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 22 november 2022

Kommentar

Med afgørelsen fra Landsskatteretten er tilkendegivet, at selve den omstændighed, at en forældre eller anden nærtstående person optræder som meddebitor på et realkreditlån, ikke i sig selv kan anses som en gave til barnet.

Tilsvarene må så meget desto mere antages at gælde for kaution, som forældre stiller for et barn, uanset om kautionen stilles, for at barnet overhovedet kan opnå lånet eller stilles for at barnet kan opnå en lavere rente hos långiveren.

Noget andet er de skatte- og afgiftsmæssige konsekvenser ved en forældres hele eller delvise indfrielse af realkreditlånet henholdsvis en kaution.

Om sagen bemærkes i øvrigt, at den omstændighed, at kreditforeningen i forbindelse med datterens køb af moderen bevilgede et lån på 1,3 mio. kr., svarende til datterens købesum for lejligheden på 1,3 mio. kr., og dermed en realkreditbelåning på 100 pct., efter skattemyndighedernes praksis som udgangspunkt vil give anledning til, at skattemyndighederne sér nærmere på selve værdiansættelsen af lejligheden til 1,3 mio. kr.

— o —