



Nyt fra Beierholm med værdifuld viden til vores kunder

Forældrekøb i virksomhedsordningen – forslag

Regeringen har tidligere oplyst, at forældrekøb i virksomhedsordningen (VSO) skulle afskaffes fra og med 2021, hvorefter udlejningen skulle beskattes efter de almindelige regler.

Ud fra det nu fremlagte lovforslag gennemføres ændringen ved at fjerne den skattefordel, der opnås ved at kunne fratække renteudgifter i virksomhedsindkomsten, men uden at ejendommen skal tvangshæves ud af virksomhedsordningen. Det er således en noget mere praktisk løsning, som foreslås indført, hvilket er velset.

Med det fremlagte forslag reduceres fradragsværdien for de renteudgifter, der forholdsmæssigt kan henføres til forældrekøbet. I det oprindelige udspil var det også dette forhold, der ønskedes ændret, og forslaget opfylder derfor det politiske mål.

Fra 2021 kan forældrekøb og udlejning til nærtstående derfor fortsat indgå i virksomhedsordningen, ligesom anskaffelse og istandsættelse af et forældrekøb også kan foretages med midler fra ordningen. Ved salg af lejligheden er konsekvenser således uændret, og ejendomsavancen indgår i virksomhedens overskud.

Hvem er nærtstående?

De foreslåede regler vil gælde, når der **udlejes en bolig** til den skattepligtiges eller dennes ægtefælles forældre og bedsteforældre samt børn og børnebørn og disses ægtefæller. Det må forventes, at samlevende vil blive sidestillet med ægtefælle, uanset det ikke positivt fremgår af nuværende lovtæst.

Udlejning af bolig til f.eks. **søskende** ses ikke at være omfattet af forslaget.

Dette betyder i praksis, at udlejning af ejendom til andet end boligformål til nærtstående, der f.eks. anvender ejendommen til butik eller lager, ikke omfattes af de foreslåede regler.

Lavere rentefradrag

Der foreslås ændringer i dels virksomhedsordningen og dels kapitalafkastordningen, så fradragsværdien af renteudgifter vedr. forældrekøb reduceres.

Virksomhedsordningen

Indgrebet fungerer i praksis som en såkaldt rentekorrektion og beregnes som en andel af den samlede gæld i virksomhedsordningen. Beregning af gældsandelen kan skitseres som følger:

Ejendommens anskaffelsessum	2 mio. DKK
Samlede aktiver i VSO	5 mio. DKK
Ejendommens værdi af samlede aktiver	40%

Samlet gæld i VSO	4 mio. DKK
Gældsandel (40%)	1,6 mio. DKK

Forskel mellem anskaffelsessum og gældsandel	DKK 400.000
--	-------------

Rentekorrektionssats	3%
Beregnet rentekorrektion (3% af 1,6 mio. DKK)	DKK 48.000

Der indføres et loft, så rentekorrektionsbeløbet højst kan udgøre en andel af nettorenteudgifterne i virksomhedsordningen.

Ved anvendelse af samme eksempel som ovenfor kan rentekorrektionen opgøres således:

Nettorenteudgifter i virksomhedsordningen	DKK 100.000
---	-------------

Forældrekøbets værdi af samlede aktiver, jf. ovenfor	40%
Andel af nettorenteudgifter	DKK 40.000
Beregnet rentekorrektion	DKK 48.000

I eksemplet begrænses rentekorrektionen til det højeste af de to beløb, dvs. DKK 40.000.

Hvis der er nettorenteindtægter i virksomhedsordningen, vil der således ikke skulle ske en fradragsbegrænsning.

Teknisk vil rentekorrektionen blive indarbejdet i personens egen selvangivelse ved at fradrage beløbet i eksemplet ovenfor på DKK 40.000 i kapitalindkomsten og tillægger det samme beløb i den personlige indkomst. Dermed får renteudgifterne i virksomhedsordningen fra 2021 en skattemæssig fradragsværdi på cirka 33%, hvor de tidligere havde en fradragsværdi på op til cirka 56% qua virksomhedsordningen (forudsat der betales topskat).

Konsekvensen i det pågældende tilfælde bliver herefter en merskat på DKK 9.200 fra 2021.

Herudover vil der på sigt kunne være en mindre negativ effekt ift. beregning af kapitalafkast. Forskellen mellem ejendommens anskaffelsessum og gældsandelen – i eksemplet beregnet til DKK 400.000 – skal nemlig fragå i kapitalafkastgrundlaget. Der vil derfor fremadrettet ikke kunne beregnes et kapitalafkast af denne del.

I øjeblikket har dette ikke nogen reel betydning, da kapitalafkastsatsen er 0%, men hvis renteniveauet – og dermed kapitalafkastsatsen måtte stige i fremtiden – kan det få betydning.

Kapitalafkastordningen

I visse tilfælde med et højere renteniveau (og dermed højere kapitalafkastssats) kan det være en fordel at anvende alternativet til virksomhedsordningen – kapitalafkastningen. Den er noget mere enkel og medfører i praksis tilsvarende, at der opnås en højere fradragsværdi af renteudgifter.

I forslaget ændres dette, så værdien af fast ejendom, der stilles til rådighed som bolig for nærtstående (se ovenfor), ikke skal indgå i opgørelsen af kapitalafkastgrundlaget.

Når fast ejendom ikke længere stilles til rådighed som bolig for de nærtstående, vil ejendommen igen indgå i kapitalafkastgrundlaget.

Vores bemærkninger

Der er fortsat kun tale om et lovforslag, og der kan derfor opstå ændringer. Vi formoder dog, at ændringer kun vil være af teknisk karakter.

Forældre køb vil også i fremtiden kunne være i virksomhedsordningen og dermed være med til at videreføre en erhvervsvirksomhed som hidtil.

Ændringerne vil have virkning for indkomstår, der starter fra og med 1. januar 2021.

Beierholm følger eventuelle ændringer nøje, og vi vil naturligvis informere, såfremt der måtte komme væsentligt nyt.

Har du spørgsmål til dette Nyhedsbrev, er du velkommen til at kontakte din daglige revisor eller Beierholms skatteafdeling.