

Forældre køb

2021



Forældre køb er en fælles betegnelse for køb af en bolig, som lejes ud til en nært beslægtet. Det er typisk forældres køb til udlejning til et barn (deraf også navnet), men det kan lige så godt være bedsteforældre, en onkel eller tante osv., men omvendt også når voksne børn køber en bolig, som lejes ud til forældre (eller bedsteforældre m.v.)

Forældre køb er en måde for forældre at give deres barn en hjælpende hånd videre i livet, når barnet skal flytte hjemmefra, og ikke selv kan finansiere et huskøb her og nu.

Det kan være en del af planen, at barnet senere skal overtage boligen til minimumsprisen efter gavebestemmelserne, med henblik på at benytte lejligheden som egen bolig i en periode og dermed opnå mulighed for et senere skattefrit videresalg. Vi har udarbejdet denne information, som beskriver de skattemæssige regler og muligheder ved forældre køb. Informationen er rettet mod forældre køb, hvor man **ikke i forvejen har andre personlige erhvervsvirksomheder**. Informationen er på ingen måde udtømmende, hvorfor det altid anbefales, at man søger rådgivning hos en revisor.

Februar 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Skatteafdelingen

1. Udlejning af boligen	4
2. Gave i stedet for lav husleje	4
3. Udlejningsregnskabet og dets elementer	5
3.1. Fradrag for vedligeholdelse	5
3.2. Ejendomsværdiskat	5
3.3. Beskatning af resultatet	5
4. Salg af lejligheden	6
4.1. Lad barnet købe forældrelejligheden	6
5. Søg rådgivning	7

1. UDLEJNING AF BOLIGEN

Når ejendommen er købt, og barnet er flyttet ind, påbegyndes den erhvervmæssige udlejning. Skattemæssigt er der tale om erhvervmæssig udlejning, da forældrene ikke selv anvender ejendommen til egen bolig. Derfor bliver forældrene selvstændigt erhvervsdrivende og skal have en udvidet selvangivelse.

Det betyder også, at man skal opgøre og selvangive over- eller underskud fra udlejningen. Der er en lang række skattemæssige regler, som man derfor skal have i mente, når man påbegynder den erhvervmæssige udlejning.

Der skal bl.a. aftales en husleje. Skattemæssigt skal huslejen svare til markedslejen. Ved markedslejen forstås, hvad der ville blive krævet i husleje for et sammenligneligt lejemål, mellem to uafhængige parter. Lejeaftalen og den fastsatte markedsleje behøver ikke være udtryk for, hvad der rent faktisk bliver betalt i husleje af barnet. Barnet kan godt betale en mindre husleje, hvilket imidlertid har nogle skattemæssige og likviditetsmæssige konsekvenser.

Forældrene skal medregne, hvad der svarer til markedsværdien til den skattepligtige indkomst ved opgørelse af resultatet af udlejningen. Dette uanset, at barnet evt. har betalt mindre. Dette kaldes for *den objektive udlejningsværdi*, som er, hvad forældrene skal beskattes af, og ikke hvad der rent faktisk er blevet betalt i husleje.

2. GAVE I STEDET FOR LAV HUSLEJE

Det ligger lige for, at man vælger at opkræve den lavest mulige husleje ved udlejning til barnet. Det er samtidig også en naturlig løsning, at der opkræves en endnu lavere husleje, hvis barnet har vanskeligt ved at finansiere huslejen, eller hvis man ønsker at give en gave til barnet.

Hvis lejen afviger i forhold til markedsniveauet, kan skattemyndighederne pålægge forældrene en merskat, fordi forskellen vil blive betragtet som en ikke fradragsberettiget gave til barnet.

Som alternativ til en lav husleje kunne der i stedet ske betaling af fuld markedsleje, og forældrene kunne give en kontant gave til finansiering heraf til barnet. Derved undgås ovenstående risici og uhensigtsmæssigheder. Den afgiftsfrie gave kan i alt udgøre DKK 68.700 (i 2021). Hvis begge forældre ejer boligen, udgør grænsen for betaling af gaveafgift det dobbelte beløb (DKK 137.400).

Den afgiftsfrie gave indgår ikke i den personlige indkomst for barnet, hvorfor det ikke har betydning for størrelsen af den SU eller den boligstøtte, som barnet evt. er berettiget til.

3. UDLEJNINGSGREGNSKABET OG DETS ELEMENTER

Skattestyrelsen offentliggør hvert år en blanket (04.022), som kan anvendes til opgørelse af årets resultat for udlejningen. Det kræver naturligvis, at man også kender f.eks. definitionen for vedligeholdelse kontra forbedringer, hvis det skal være muligt at udfylde skemaet korrekt. Skemaet er imidlertid en god hjælp til, at man husker alle elementer i opgørelsen.

3.1. Fradrag for vedligeholdelse

Skattemæssigt er det alene muligt at opnå fradrag for vedligeholdelsesudgifter. Udgifter, der bringer ejendommen i bedre stand end på anskaffelsestidspunktet, anses i modsætning til vedligeholdelse for forbedringsudgifter, som ikke kan fratrækkes ved indkomstopgørelsen.

Ved bedømmelse af, om en udgift til f.eks. vinduer, tag, køkken, nye lofter eller maling er vedligeholdelse, og dermed en fradragsberettiget udgift, vurderes der ud fra standen på ejendommen på det tidspunkt, hvor man påbegyndte udlejningen (ofte tidspunktet for anskaffelse af ejendommen).

Der gælder en særlig og gunstig praksis for fradrag for vedligeholdelse i de tre første år, man ejer ejendommen.

3.2. Ejendomsværdiskat

Hvis man har erhvervsmæssig udlejning af en ejendom i form af et en- eller tofamilieshus eller ejerlejlighed, skal der ikke betales ejendomsværdiskat af denne ejendom. Det skyldes, at ejendommen, når den er erhvervsmæssigt udlejet, ikke anses for værende til rådighed for ejeren af ejendommen. Dette gælder også for forældrekøb.

3.3. Beskatning af resultatet

Når der foreligger erhvervsmæssig udlejning, beskattes resultatet som overskud/underskud af virksomhed. Overskuddet eller underskuddet medregnes i den personlige indkomst. Skatten af overskuddet før renter kan være på op til ca. 56% (topskat inkl. AM-bidrag, men ekskl. kirkeskat), og et underskud før renter vil som udgangspunkt have en skatteværdi på op til ca. 52%.

Ovenstående er gældende, når der sker beskatning efter personskattelovens regler, hvilket er udgangspunktet, hvis man ikke positivt foretager sig andet.

Som alternativ til beskatning efter personskatteloven kan man vælge beskatning efter virksomhedsordningen.

Valget af beskatningsform (personskatteloven eller virksomhedsordningen) træffes på det tidspunkt, man indberetter selvangivelsen for det aktuelle indkomstår. Ægtefæller kan uafhængigt af hinanden vælge beskatningsform, og der kan ske skift af beskatningsform fra år til år. Man skal dog være varsom omkring skifte af beskatningsform, hvis man har opsparede overskud i virksomhedsordningen, da disse i så fald kommer til beskatning.

Når ikke man har andre virksomheder, så er det kun en fordel at bruge virksomhedsordningen, hvis der er et overskud, som man ønsker at opspare, til en lavere foreløbig skat – fordi det da ikke længere er muligt at flytte renteudgifterne til fradrag i personlig indkomst.

Virksomhedsordningen er en mere kompleks ordning, som oftest kræver rådgivning og hjælp fra en revisor.

4. SALG AF LEJLIGHEDEN

Efter en periode sker det ofte, at barnet vil flytte fra forældrelejligheden eller overtager lejligheden fra forældrene. Udgangspunktet vil i den forbindelse være, at forældrene skal beskattes af en eventuel avance fra salget af forældrelejligheden, da denne ikke har tjent til bolig for forældrene eller deres husstand. Barnet er ikke en del af husstanden, når barnet er flyttet i egen lejlighed.

4.1. Lad barnet købe forældrelejligheden

Det kan være omstændeligt at overdrage lejligheden til barnet inden et videresalg, så der undgås eller sker minimering af en beskatning af en eventuel ejendomsavance. Der er desuden også nogle helt konkrete forhold, der skal være opfyldt, hvis det skal være muligt for barnet at sælge lejligheden skattefrit.

Derfor kunne det i stedet overvejes, at det er barnet, der køber lejligheden fra starten. Barnet optager lån i lejligheden fra kreditforening, bank og/eller forældrene. Dermed undgås besværlighederne omkring planlægningen af salget, med henblik på at undgå ejendomsavance ved salget. Barnet ville ved fraflytning i denne situation kunne sælge lejligheden skattefrit, da den har tjent til egen bolig.

Hvis barnet ikke kan finde finansiering (kreditforeningslån, banklån, egen opsparing m.v.) til at købe lejligheden, så kan man som forældre godt hjælpe, hvis man kan finde frie midler til det i sin private formue (f.eks. opsparing eller ved at optage yderligere lån i egen bolig).

Andelsbolig fremfor ejerbolig

Som et alternativ til at købe en lejlighed findes de ofte billigere andelslejligheder. Her er man som andelshaver medlem af en andelsboligforening og har brugsretten til en af foreningens andelsboliger.

Man skal dog være opmærksom på, at man som andelshaver i en andelsboligforening anses at være lejer. Dette skyldes, at det er andelsboligforeningen, der ejer ejendommen, mens ejere af andelsbeviser kun har en brugsret til en lejlighed. Er det forældrene, som har købt andelsbeviset, er disse således lejere og en eventuel udlejning af lejligheden til barnet sidestilles med fremleje af en lejelejlighed. En indkomst fra fremleje af en lejlighed er skattemæssigt ikke erhvervsmæssig virksomhed – og her beskattes et overskud ved udlejningen som kapitalindkomst (skatten af overskud er op til 42%).

Barnets udlejning

Det bør ligeledes indgå i overvejelserne, når der er anskaffet en forældrelejlighed, om det kunne være en mulighed, at barnet udlejer en del af lejligheden (værelsesudlejning). Som lejer kan barnet, hvis det er muligt i henhold til lejeaftalen og ejerforeningens vedtægter, foretage udlejning af værelser efter særligt gunstige skatteregler. Ved barnets udlejning er det vigtigt at være opmærksom på reglerne for henholdsvis langtids- og korttidsudlejning (Airbnb).

5. SØG RÅDGIVNING

Der er mange muligheder for optimering ved køb af en forældrelejlighed, og tager man den forkerte beslutning, kan det resultere i en ufordelagtig beskatning.

Når lejligheden skal sælges, eventuelt til barnet, eller udlejes til en ny lejer, skal der ligeledes tages nogle valg, som kan få skattemæssige konsekvenser. Der er således mange faldgruber ved forældrekøb. Derfor bør der altid søges rådgivning ved køb og salg af forældrelejligheder hos en revisor.





STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

www.beierholm.dk