



## Forældrekøb i virksomhedsordningen

I december 2020 vedtog Folketinget en ændring af reglerne i virksomhedsordningen for huse, lejligheder og ejerlejligheder, som udlejes til nærtstående. Med ændringen har man primært forsøgt at fjerne skattefordelen, som man kan opnå på rentefradrag i virksomhedsordningen.

Lidt firkantet sagt betyder lovændringen, at det for de fleste af dem, som ikke har anden personlig virksomhed end udlejningen til en nærtstående, ikke længere giver nogen mening at anvende virksomhedsordningen. For dem, som har anden virksomhed og anvender virksomhedsordningen, vil ændringen betyde, at der skal foretages flere tekniske beregninger til kapitalafkast og rentekorrektion.

Fra 2021 kan forældrekøb og udlejning til nærtstående fortsat indgå i virksomhedsordningen (VSO), faktisk vil man være tvunget til at have forældrekøbslejligheden med i sin virksomhedsordning, hvis man har flere personlige erhvervsvirksomheder og anvender VSO på de andre virksomheder. Det skyldes, at det i virksomhedsskatteloven er lovfæstet, at alle personens erhvervsvirksomheder skal tages med i VSO.

### Hvem er nærtstående?

Det er i lovændringerne klart defineret, hvilke personer der er omfattet af begrebet "nærtstående" – det er følgende udlejninger, som er "ramt":

- Udlejning til forældre og svigerforældre
- Udlejning til bedsteforældre
- Udlejning til børn og børnebørn og deres ægtefæller.

Man er omfattet, uanset om der er tale om en særskilt ejendom (en-/tofamiliehuse og ejerlejligheder), eller om der er tale om en lejlighed i en ejendom med flere end to lejligheder (udlejningsejendomme).

Med den meget konkrete definition af, hvilke udlejninger der er omfattet af lovindgrebet, kan det også siges med meget stor sikkerhed, hvilke udlejninger der ikke vil være "ramt". Det vil eksempelvis være:

- Udlejning til et barns kæreste/samlever
- Udlejning til søskende og søskendes børn
- Udlejning til en samlevers børn.

Det vil eksempelvis sige, at hvis man er samlevende, er udlejning til samlevers børn ikke omfattet, men lige så snart man bliver gift, og samlevers (nu ægtefælles) børn bliver til stedbørn, bliver man omfattet af de nye regler.

Et andet, lidt pudsig, eksempel er, hvis man lejer ud til sit barn og dennes samlever/kæreste. Så længe de ikke er gift, vil andelen af udlejningen, som kan henføres til barnet, være omfattet af lovændringen, mens den del af udlejningen, som kan henføres til kæresten, ikke er omfattet af lovændringen. I den situation bliver man kun beskåret halvdelen af rentefradraget, hvis både barn og kæreste står som "lige lejere" i lejeaftalen.

Udlejning til andet end boligformål til nærtstående er ikke omfattet. Eksempelvis vil udlejning af ejendom, som en nærtstående bruger til butik eller lager i sin egen erhvervsvirksomhed, ikke give nogen beskæring af et rentefradrag i VSO.

### Ingen anden personlig virksomhed

Er udlejningen til den anførte kreds af nærtstående den eneste erhvervmæssige aktivitet, man har, vil man groft sagt få hele rentefradraget ført tilbage til kapitalindkomsten, selv om man anvender VSO.

I denne situation vil det kun være relevant at fortsætte med at bruge VSO, hvis man ønsker, at overskud ved udlejningen skal spares op i VSO for at undgå topskat, og i første omgang begrænse skatten til 22%. Eller hvis man har store opsparede overskud i sin VSO, som man ønsker at udskyde beskatningen på.

## Flere personlige virksomheder

Desværre bliver det langt mere teknisk, hvis man har flere virksomheder og anvender VSO. Her bliver man *tvunget* til at beregne en andel af virksomhedens renter, som skal flyttes fra fradrag i personlig indkomst med en skatteværdi på op til 56,5% til kapitalindkomst med en fradragsværdi på 25-42%.

Beregningsreglerne er desværre gjort meget tekniske og forbundet med nogle "maksimeringsregler", der kan øge risikoen for at lave beregningsfejl.

Ud over rentekorrektionen skal man også beregne en begrænsning på et eventuelt kapitalafkast. Denne beregning er heldigvis forholdsvis ukompliceret.

### Kapitalafkastordningen

Lovændringen har medført, at kapitalafkastordningen ikke længere vil kunne anvendes på den omtalte udlejning til nærtstående. Denne del er meget firkantet og enkel at forholde sig til.

## Afsluttende bemærkninger

Selvom beregningen af rentekorrektionen er gjort ret kompliceret, vil konklusionen for de fleste være lige til – hvis der ikke er anden virksomhed, og der ikke er et ønske om at opspare overskud i VSO eller bevare opsparede overskud i VSO, skal man blot undlade at anvende VSO. På den måde slipper man for de ekstra beregninger.

For de, som har anden virksomhed og bruger VSO, vil det efter vores opfattelse være relevant at planlægge et forældrekøb mere end tidligere – herunder forholde sig mere til hvem af ægtefællerne, som skal stå for udlejningen.

Hvis du har spørgsmål til dette nyhedsbrev, er du velkommen til at kontakte [en revisor](#) i Beierholm eller [Beierholms Skatteafdeling](#).

### Mikkel Stausgaard Jensen

Skatterådgiver,  
Beierholm

E-mail: [min@beierholm.dk](mailto:min@beierholm.dk)

Tel.: 96 34 78 94



### Martin Engstrøm Skytte

Leder af erhvervsskat,  
Beierholm

E-mail: [mky@beierholm.dk](mailto:mky@beierholm.dk)

Tel.: 76 34 26 10

