

## FORÆLDREKØB

### DE SKATTEMÆSSIGE KONSEKVENSER

Forældrebetaling er en god mulighed for at hjælpe dit barn med at få en bolig, typisk i forbindelse med studiestart. Men vær opmærksom på de skattemæssige konsekvenser.

#### BOLIGTYPE

Langt de fleste forældrebetaling er ejerlejligheder, fordi det giver mulighed for at anvende kapitalafkast- eller virksomhedsordningen. (Læs mere inde i folderen).

Andelsboliger tillades sjældent erhvervet som forældrebetaling og kan ikke indgå i kapitalafkast- eller virksomhedsordningen. Derfor er det tit en bedre løsning, at barnet selv køber, og at du hjælper med finansieringen – eventuelt med et såkaldt anfordringslån (rentefrit familielån).

Et forældrebetaling via eget selskab kan ikke anbefales, fordi boligen bliver anset for at være stillet til rådighed som følge af din indflydelse i selskabet. Derfor vil du blive beskattet af fri bolig efter nogle særlige regler, selvom dit barn betaler markedslejen.



#### Overvej, før du køber:

- Boligtype og finansiering
- Fastsættelse af leje og mulighed for boligsikring
- Skattemæssige konsekvenser

forskellen mellem den betalte leje og markedslejen. Derudover kan forskellen blive anset for at være en gave til barnet, men den vil typisk være skattefri, fordi hver forælder kan give barnet en skattefri gave på op til 65.700 kr. pr. år (2019). Du kan få råd og vejledning ved ejendomsmægleren eller huslejenævnet til at fastsætte markedslejen.

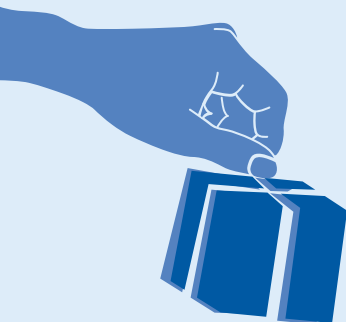
Er der tale om en andelsbolig, bliver markedslejen fastsat med udgangspunkt i boligafgiften.

Hvis du betaler udgifterne til forbrug, skal de lægges til markedslejen, fordi lejeren normalt betaler disse udgifter.

#### FASTSÆTTELSE AF LEJE

Når du udlejer boligen, forlanger SKAT, at dit barn betaler en markedsleje – dvs. en leje svarende til, hvad en uafhængig lejer ville skulle betale.

Hvis den aftalte husleje er mindre, vil du som forælder som udgangspunkt blive beskattet af



## SKATTEMÆSSIGE KONSEKVENSER

Udlejning af lejligheden bliver betragtet som en virksomhed, og de fleste forældre vælger beskatning efter kapitalafkastordningen eller virksomhedsordningen, når de udfylder selvangivelsen.



## KAPITAL- AFKASTORDNINGEN

Kapitalafkastet er den del af dit overskud, som du kan flytte fra personlig indkomst til kapitalindkomst.

Kapitalafkastet udgør en bestemt procentsats (fastsættes én gang om året) ganget med ejendommens købssum inkl. handelsomkostninger og forbedringer. I 2017 var procentsatsen 1%, hvorimod procentsatsen for 2018 er fastsat til 0%, hvorfor ordningen ikke er relevant for 2018.

Lejeindtægt minus driftsudgifter medregnes som personlig indkomst, mens renteudgiften fratrækkes som kapitalindkomst.

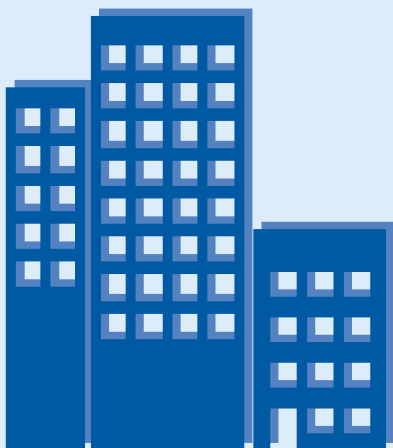
## VIRKSOMHEDS- ORDNINGEN

Med virksomhedsordningen kan du trække virksomhedens renteudgifter fra i din personlige indkomst. Lejeindtægt minus driftsudgifter og renteudgifter medregnes som personlig indkomst.

Et eventuelt underskud kan trækkes fra og kan normalt modregnes i et eventuelt topskattegrundlag.

I forhold til kapitalafkastordningen stiller virksomhedsordningen dog større krav til bogføring og regnskab.

Det er individuelt, hvilken ordning der bedst kan svare sig, men typisk er det afgørende, om satsen for kapitalafkast er større eller mindre end renten og bidraget på de valgte lån. Det er muligt at skifte ordning hvert år.



## DRIFTSUDGIFTER

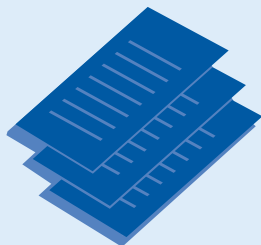
Udgifter, der er forbundet med driften, kan du trække fra. Det er f.eks. fællesudgifter, ejendomsskatter, ejendomsforsikring, administration og revisor samt kørsel i forbindelse med vedligeholdelse og tilsyn.

Vær opmærksom på, at der er særlige regler for udgifter til istandsættelse. Her skelnes der mellem almindelig vedligeholdelse contra forbedringer. Vedligeholdelse giver fradrag, mens forbedringer ikke giver fradrag, men tillægges kostprisen for ejendommen. Der findes en særlig fradragsregel i de tre første ejerår.



## RENTEUDGIFTER

Renteudgifter og bidrag kan trækkes fra, men fradragsværdien afhænger af den valgte ordning. Bemærk, at afdrag på lån ikke giver fradrag.



## PRAKTISKE FORHOLD

Det er vigtigt, at du opretter en særskilt bankkonto, der kun bruges til ejendommens drift. Husk også at gemme alle udgiftsbilag.

Du skal også ændre din forskudsregistrering. Det skal fremgå, at du har en virksomhed – eventuelt blot med 0 kr. Så har du mulighed for at selvangive virksomhedens resultat.

## NÅR DU SKAL SÆLGE

Vær opmærksom på, at når du en dag skal sælge lejligheden igen, vil en eventuel gevinst blive beskattet, men du får ikke fradrag for et eventuelt tab. Du kan sælge lejligheden videre til dit barn til +/- 15% af den offentlige ejendomsvurdering, men bemærk, at SKAT skal vurdere den som værende "fri" og ikke som en udlejet lejlighed, hvor værdien typisk er lavere.

**Bemærk:** Det forventes, at der juli 2020 kommer nye ejendomsvurderinger, hvor vurderingen altid vil være som "fri". Til gengæld forventes der generelt at komme højere ejendomsvurderinger.



## EKSEMPEL PÅ FORÆLDREKØB



KØBSSUM FOR EJENDOMMEN 2 MIO. KR.	KAPITALAFKAST- ORDNINGEN	VIRKSOMHEDS- ORDNINGEN
Skattemæssigt resultat	Beløb	Beløb
<b>Lejeindtægt, 4.000 kr. pr. måned</b>	48.000	48.000
<b>Udgifter</b>		
Fællesudgifter, 800 kr. pr. måned	-9.600	-9.600
Ejendomsskatter	-2.000	-2.000
Vedligeholdelse	-5.000	-5.000
Revisor	-7.500	-7.500
Udgifter i alt ekskl. renter	-24.100	-24.100
<b>Resultat før renter</b>	23.900	23.900
<b>Renteudgifter</b>	-40.000	-40.000
<b>Resultat efter renter</b>	-16.100	-16.100
<b>Som selvangives/beskattes således</b>		
Personlig indkomst	23.900	-16.100
Kapitalafkast, 2 mio. kr. x 1%	-20.000	0
Personlig indkomst	3.900	-16.100
<b>Kapitalindkomst</b>		
Renteudgifter	-40.000	0
Kapitalafkast	20.000	0
Kapitalindkomst	-20.000	0

### FÅ MERE AT VIDE

infovisions skatteafdeling

T 3953 5000

info@infovision.dk

### FÅ MERE AT VIDE

T 3953 5000 - info@infovision.dk

infovision er et velfunderet revisions- og konsulenthus med 18 partnere og 140 medarbejdere. Vi betjener cirka 3100 mindre og mellemstore virksomheder inden for mange brancher. Vores ydelser omfatter revision og regnskab, skat og moms, internationale forhold, corporate finance, transaction services, interim- og erhvervsservice samt it. infovision er etableret i 1986 og ligger i Søborg.

A member of UHY International, a network of independent accounting and consulting firms



infovision  
- mere end revision



infovision a/s · Buddingevej 312  
DK 2860 Søborg · T 3953 5000  
infovision.dk · CVR Nr. 1926 3096