

FORÆLDREKØB

DE SKATTEMÆSSIGE KONSEKVENSER

Forældre køb 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 forældre køb er ejerlejligheder, fordi det f.eks. giver mulighed for at anvende virksomhedsordningen. (Læs mere inde i folderen).

Andelsboliger tillades sjældent erhvervet som forældre køb 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 forældre køb 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.



FASTSÆTTELSE AF LEJE

Når du udlejer boligen, forlanger Skatte- styrelsen, 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



Overvej, før du køber:

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

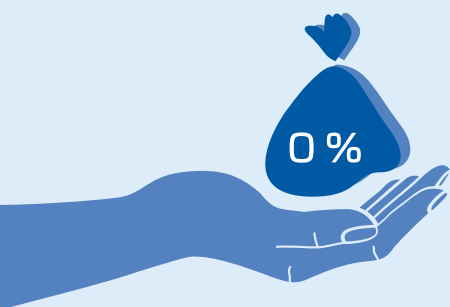
forskellen mellem den betalte leje og markedslejen. Derudover vil forskellen blive anset for at være en gave til barnet, men den vil typisk være skattefri, fordi hver forælder kan give barnet en skattefri gave på op til 65.700 kr. pr. år (2019). Du kan få råd og vejledning ved ejendomsmægleren eller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

SKATTEMÆSSIGE KONSEKVENSER

Udlejning af lejligheden bliver betragtet som en virksomhed, og de fleste forældre vælger beskatning efter 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.

Procentsatsen for 2018 og 2019 er dog fastsat til 0%, hvorfor ordningen ikke er relevant pt.

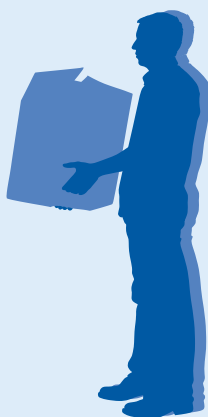
VIRKSOMHEDS- ORDNINGEN

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.

Virksomhedsordningen stiller dog større krav til bogføringen og regnskabet, samt specifikationer til virksomhedsordningen i øvrigt.

Grundet de større krav til udarbejdelsen af regnskabet mv. vil der typisk være behov for assistance fra en revisor.



DRIFTSUDGIFTER

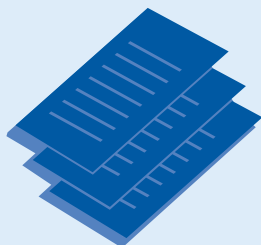
Udgifter, der er forbundet med driften, kan du trække fra. Det er f.eks. fællesudgifter, ejendomsskatter, ejendomsforsikring, administration og revisor samt kørsel i forbindelse med vedligeholdelse og tilsyn.

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 til realkreditinstitutter og banker 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 bør ændre din forskudsregistrering, så det fremgår, at du har en virksomhed.

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 har som udgangspunkt mulighed for at sælge lejligheden videre til dit barn til +/- 15% af den seneste offentlige ejendomsvurdering, men bemærk, at Skattestyrelsen skal vurdere den som værende "fri" og ikke som en udlejet lejlighed, hvor værdien typisk er lavere.

Bemærk: Der kommer nye ejendomsvurderinger i løbet af 2020. De nye vurderinger forventes generelt at medføre væsentlige højere værdier. Det vil derfor være en god ide at foretage en eventuel overdragelse til barnet snarest inden der kommer nye vurderinger.



EKSEMPEL PÅ FORÆLDREKØB



KØBSSUM FOR EJENDOMMEN 2 MIO. KR.	ALM. BESKATNING (INGEN ORDNING)	VIKRSOMHEDS- ORDNINGEN
Skattemæssigt resultat	Beløb	Beløb
Lejeindtægt, 4.000 kr. pr. måned	48.000	48.000
Udgifter		
Fællesudgifter, 800 kr. pr. måned	-9.600	-9.600
Ejendomsskatter	-2.000	-2.000
Vedligeholdelse	-5.000	-5.000
Revisor	-8.000	-8.000
Udgifter i alt ekskl. renter	-24.600	-24.600
Resultat før renter	23.400	23.400
Renteudgifter	-40.000	-40.000
Resultat efter renter	-16.600	-16.600
Som selvangives/beskattes således		
Personlig indkomst	23.400	-16.600
Kapitalindkomst		
Renteudgifter	-40.000	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