

### Forældrelejligheder

Begrebet "forældrelejligheder" dækker over de tilfælde, hvor forældre hjælper deres børn ved at træde ind og købe en bolig til dem. Oftest sker dette i forbindelse med, at børnene flytter hjemmefra i forbindelse med påbegyndelse af studier i en anden by.

Børnene har sjældent midler til selv at forestå købet af en ejerbolig, hvilket forældrene derimod ofte har.

Forældrene har typisk friværdis i egen bolig, og har typisk en økonomisk situation, der kan bære en sådan økonomisk hjælp til børnene.

Vi vil i dette notat beskrive muligheder og konsekvenser for henholdsvis forældre og børn.

### Forældrene køber lejligheden

For forældrene betragtes køb af en bolig, der stilles til rådighed for et barn, som enhver anden udlejningsejendom, dvs. som en erhvervsvirksomhed.

Derfor skal de forhold, der gælder for et almindeligt udlejningsforhold også gælde i disse forældrelejlighedssituationer. Der skal eksempelvis oprettes en lejekontrakt, hvoraf lejens størrelse fremgår.

Der skal endvidere udarbejdes regnskab for udlejningsvirksomheden, hvor lejen indtægtsføres og udgifter vedrørende udlejningen fratrækkes. Herunder kan der fratrækkes udgifter til ejendomsskatter, forsikring, fællesudgifter mv., og endvidere udgifter til den løbende vedligeholdelse. Forbrugsudgifter til vand, el, varme, antenne og lign. kan ikke fratrækkes.

### Husleje

Det er vigtigt at fastsætte lejen på markedsvilkår. Det vil sige, hvad lejligheden ville kunne udlejes til, hvis det var en fremmed, der skulle leje den. Markedslejen kan f.eks. findes, hvis der er andre lejligheder i ejendommen, som udlejes. Hvis kommunen er underkastet bolig-

reguleringsloven, kan lejen fastsættes efter denne. Ofte vil barnet kunne få boligsikring, og i så fald kan man spørge kommunen, hvad det største grundlag for udbetalingen for den konkrete lejlighed vil være. En fastsættelse af markedslejen til netop dette beløb vil næppe kunne anfægtes af SKAT.

### Vedligeholdelsesudgifter

Der gælder den særlige regel i de første tre ejerår, at man kan fratække vedligeholdelsesudgifter med op til 25 % af den årlige lejeindtægt.

Hvis lejen er fastsat til 48.000 kr. om året, kan der fratrækkes 12.000 kr., hvis der f.eks. er afholdt udgifter til maler, afhøvlet gulve eller indsat nyt køkken eller bad. Hvis udgifterne i år 1 er større end de 25 %, kan de ikke gemmes og fratrækkes i de følgende to år.

Modsat gælder, at hvis der ikke er afholdt udgifter op til de 25 % i år 1, så kan der fratrækkes yderligere i år 2, og ligeså i forhold til år 3. Det er altså i den forbindelse vigtigt ikke at foretage al istandsættelse i år 1, men at fordele udgiften over 3 år.

### Renteudgifter

Endvidere kan der opnås fuldt fradrag for renteudgifterne. Hvis man anvender virksomheds- eller kapitalafkastordningen, kan renterne fratrækkes i personlig indkomst, dvs. at fradraget reelt sker med den højeste skattesats (inkl. topskat).

### Køb i personlig regi

Det er vigtigt, at det er forældrene som personer, (eller én af dem), der køber lejligheden. Hvis en forælder lader sit selskab købe lejligheden, anses værdien af bolig i lejligheden som udbytte for forælderen.

Den værdi som aktionærforælderen i dette tilfælde beskattes af, er den skematisk opgjorte værdi, jf. ligningslovens § 16, stk. 9. Det betyder, at aktionærforælderen beskattes af

RSM plus Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Kalvebod Brygge 45, DK-1560 København V.  
Tlf.: (+45) 3338 9800, Fax: (+45) 3338 9801  
e-mail: copenhagen@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk  
CVR-nr. 43622811 (Hjemsted: København)

Afdelinger i:  
Aalborg, Holstebro, Kolding,  
København, Odense, Skærbæk,  
Vordingborg og Århus

RSM plus er et selvstændigt medlem af  
RSM International, en uafhængig kæde  
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer  
med kontorer i mere end 70 lande

6 % af det højeste beløb af lejlighedens anskaffelsessum eller ejendomsværdi (op til 3.040.000 kr. og 8 % af værdi derudover)

Samtidig bliver selskabet beskattet af markedslejen, uanset om denne er betalt eller ikke. Betaler barnet ikke mindst markedsleje, anses barnet for at have modtaget en gave.

Der er således ikke overensstemmelse mellem det, som selskabet beskattes af, det aktionærforælderen beskattes af, og det som barnet skal betale gaveafgift af.

#### *Senere salg af ejendommen*

Når forældrene senere sælger ejendommen, vil en avance være skattepligtig, mens et tab kan fremføres til modregning i senere gevinster ved salg af anden ejendom.

De fleste er bekendt med, at det er skattefrit at sælge en ejendom, når man selv har beboet denne.

Praksis viser, at det er så godt som umuligt for forældre, at en eller begge flytter til en mindre ejendom for at opfylde bopælskravet forud for et salg. Der skal endog meget stærke beviser til, at den mindre bolig reelt har tjent som bolig, og der skal meget gode forklaringer til, hvis dette skal kunne overbevise myndighederne og domstolene. Dette kan derfor ikke anbefales.

Det er muligt at overdrage ejendommen til barnet. Overdragelsesprisen kan ansættes til indenfor +/- 15 % af seneste ejendomsværdi, uden at SKAT kan gribe korrigerende ind.

Praksis viser i øvrigt, at der ikke behøver at gå lang tid fra forældrenes køb på markedsvilkår til et efterfølgende salg til barnet til en væsentligt lavere værdi efter +/- 15 % reglen.

Forældrene kan som nævnt modregne et eventuelt tab i gevinst fra salg af andre ejendomme.

Hvis barnet, efter at have overtaget ejendommen, vil sælge denne efterfølgende, vil dette salg ikke udløse beskatning, forudsat barnet opfylder betingelsen om at have boet i lejligheden i ejertiden. En senere avance bliver på denne måde skattefri.

#### **Barnet køber lejligheden**

Hvis barnet køber ejendommen i sit eget navn, skal barnet selv betale alle omkostninger (forsikring, ejendomsskat, fællesudgifter til ejerforeningen, vedligeholdelse mv.) knyttet til ejendommen, ligesom der skal betales ejendomsværdiskat. Der vil være fradrag for renteudgifter som kapitalindkomst.

Hvis forældrene ønsker at bidrage til boligudgiften, kan dette ske dels via kontante gaver, hvor der ikke skal betales afgift af gaver på op til 58.700 kr. (2010-sats) fra hver forælder til hvert barn. Det forudsættes her, at begge forældre har mulighed for at betale af egne midler.

Det er endvidere efter praksis muligt på visse anfordringslignende vilkår at foretage et udlån fra forældre til børn rentefrit uden skattemæssige konsekvenser, hverken for låneren eller udlåner.

Forældrene kan på denne måde optage lån i sin egen friværdi, og videreudlåne provenuet til barnet rentefrit.

Den økonomiske hjælp består i dette tilfælde i, at forældrene betaler renterne, som de så i øvrigt har fradrag for som kapitalindkomst.

#### *Senere salg*

Den helt store fordel ved, at barnet selv køber ejendommen er, at et senere salg er skattefrit, uden at der behøves at foretages mellemhandler. Dette gælder naturligvis kun i den situation, hvor værdien er steget i ejertiden.

### Køberet

Det forekommer, at forældrene har givet barnet en køberet til lejligheden til samme pris, som de selv gav. Hvis en sådan køberet er indgået den 5. december 2007 og senere, skal der ske en løbende beskatning af værdistigningen efter lagerprincippet (KGL § 30). Det er derfor som overvejende hovedregel ikke en fordel længere at udstede en køberet.

Køberetsaftaler før nævnte dato kan under visse omstændigheder lægges til grund – men vær opmærksom på, at der stilles strenge krav til indholdet af aftalen, for at denne får den tiltænkte virkning.

### Opsummering

ninger forud for den endelige beslutning om køb af en forældrelejlighed. Mange elementer skal indgå i de samlede overvejelser, jf. foranstående.

### Opsummering

Der bør foretages nærmere overvejelser og beregninger forud for den endelige beslutning om køb af en forældrelejlighed. Mange elementer skal indgå i de samlede overvejelser, jf. foranstående.

### Eksempel

Følgende beregninger er foretaget på grundlag af følgende forudsætninger:

- lejligheden er købt for 1.000.000 kr.
- der er ikke taget højde for købsudgift til stempel mv.
- der optages afdragsfri lån, hvori der ikke er taget højde for eventuelt kurstab ved køb og salg – renten er fastsat til 5 %
- der optages bankfinansiering til beløb ud over udbetaling – renten fastsættes til 8 %
- markedslejen er fastsat til 4.000 kr. ekskl. forbrug pr. måned
- Boligsikringen er anslået

Se eksemplet næste side

Forudsætninger	
Købspris	1.000.000
Udbetaling	40.000
Realkreditlån	800.000
Bankfinansiering	160.000

	Barnet køber lejligheden Forældre bidrager med gave		Forældre køber			
	Likviditet barn	Likviditet forældre	Barnet betaler leje		Barnet betaler ikke	
			Likviditet barn	Likviditet forældre	Likviditet barn	Likviditet forældre
Lejeindtægt, anslået			-48.000	48.000		48.000
Ejendomsskat	-2.000			-2.000		-2.000
Regnskab				-5.000		-5.000
Fællesudgifter	-14.000			-14.000		-14.000
Renteudgifter	-52.800			-52.800		-52.800
Resultat til beskatning 56%				-25.800		-25.800
Skatteværdi af renter/resultat	17.424			14.448		14.448
Husleje tilbageført						-48.000
Boligsikring			7.200		7.200	
Gave	48.000	-48.000				
Ejd.værdiskat	-6.500					
Likviditet årligt	-9.876	-48.000	-40.800	-11.352	7.200	-59.352
Likviditet pr. måned	-823	-4.000	-3.400	-976	600	-4.946
Likviditet pr. måned i alt		-4.823		-4.346		-4.346
<b>Likviditet ved senere salg</b>						
Salg efter fem år	1.500.000			1.500.000		1.500.000
Skat af avance ved salg	0			-257.600		-257.600
Indfrielse gæld	-960.000			-960.000		-960.000
Netto likviditet	540.000			282.400		282.400

### Afsluttende bemærkninger

Vi står gerne til rådighed med yderligere råd og vejledning.

**RSM.plus**

Skatteafdelingen, den 25. februar 2010

Skattekonsulent

**Jytte Hjorth**

Email: [jmh@rsmplus.dk](mailto:jmh@rsmplus.dk)

Tlf. 2029 2558

### Disclaimer:

Der tages forbehold for fejl og mangler i vort notat, og notatet bør ikke lægges til grund for dispositioner uden forudgående rådgivning. Vi påtager os intet ansvar for tab eller handlinger baseret på indholdet ligesom RSM plus ikke påtager sig ansvar for indholdsmæssige fejl eller mangler.